

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年4月5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 森 稔
【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)6321
【事務連絡者氏名】	財務企画部 部長 小坂 雄一
【最寄りの連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【電話番号】	03(6406)5023
【事務連絡者氏名】	財務企画部 部長 小坂 雄一
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	社債
【届出の対象とした募集金額】	一般募集 10,000百万円 (注)一般募集の金額は有価証券届出書提出日現在の見込額で あります。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

## 第一部【証券情報】

## 第1【募集要項】

## 1【新規発行社債(短期社債を除く。)]

銘柄	森ビル株式会社第2回無担保社債(社債間限定同順位特約付)
記名・無記名の別	-
券面総額又は振替社債の総額(円)	金10,000百万円(注)11
各社債の金額(円)	1億円
発行価額の総額(円)	金10,000百万円(有価証券届出書提出日現在の見込額である。)
発行価格(円)	各社債の金額100円につき金100円
利率(%)	未定 (平成22年4月15日に仮条件の提示を行い、需要状況を勘案したうえで、平成22年4月21日から平成22年4月22日までの間に決定する予定である。)
利払日	毎年4月28日及び10月28日(注)12
利息支払の方法	1. 利息支払の方法及び期限 (1)本社債の利息は、払込期日の翌日から償還期日までこれをつけ、平成22年10月28日を第1回の利息支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年4月及び10月の各28日にその日までの前半か年分を支払う。 (注)12 (2)利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3)半か年に満たない期間につき利息を支払うときは、その半か年の日割をもってこれを計算する。 (4)償還期日後は利息をつけない。 2. 利息の支払場所 別記((注)「10. 元利金の支払」)記載のとおり。
償還期限	平成25年4月26日
償還の方法	1. 償還金額 各社債の金額100円につき金100円 2. 償還の方法及び期限 (1)本社債の元金は、平成25年4月26日にその総額を償還する。 (2)償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3)本社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「振替機関」欄記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 3. 償還元金の支払場所 別記((注)「10. 元利金の支払」)記載のとおり。
募集の方法	一般募集
申込証拠金(円)	各社債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当する。申込証拠金には利息をつけない。
申込期間	平成22年4月22日(注)13
申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店及び国内各支店
払込期日	平成22年4月28日(注)13
振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

担保	本社債には担保及び保証は付されておらず、また本社債のために特に留保されている資産はない。
財務上の特約(担保提供制限)	当社は、当社が国内で既に発行した、または当社が国内で今後発行する他の無担保社債(ただし、別記「財務上の特約(その他の条項)」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。)に担保権を設定する場合には、本社債にも担保付社債信託法に基づき、同順位の担保権を設定する。したがって、本社債は、当社が国内で既に発行した、または当社が国内で今後発行する他の無担保社債(ただし、別記「財務上の特約(その他の条項)」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。)以外の債権に対しては劣後することがある。
財務上の特約(その他の条項)	本社債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていない。担付切換条項とは、純資産額維持条項等当社の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約または当社が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいう。
取得格付	1. 取得格付 A - (取得予定) 2. 指定格付機関の名称 株式会社日本格付研究所 3. 格付取得日 平成22年4月21日から平成22年4月22日までの間に取得する予定である。

## (注) 1. 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本社債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律(以下「社債等振替法」という。)第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた社債であり、社債等振替法第67条第2項に定める場合を除き、社債券を発行することができない。

## 2. 社債の管理

本社債には会社法第702条ただし書に基づき、社債管理者は設置されておらず、社債権者は自ら本社債を管理し、または本社債に係る債権の実現を保全するために必要な一切の行為を行う。

## 3. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

(1)当社は、株式会社みずほコーポレート銀行を財務代理人として、本社債の事務を委託する。

(2)本社債にかかる発行代理人及び支払代理人業務は、財務代理人が行う。

(3)財務代理人は、社債権者に対していかなる義務または責任も負わず、また社債権者との間にいかなる代理関係または信託関係を有しない。

(4)財務代理人を変更する場合、当社は事前にその旨を本(注)5に定める方法により社債権者に通知する。

## 4. 期限の利益喪失に関する特約

当社は、次の各場合に該当したときは、直ちに本社債について期限の利益を失う。

(1)当社が別記「利息支払の方法」欄第1項または別記「償還の方法」欄第2項の規定に違反したとき。

(2)当社が別記「財務上の特約(担保提供制限)」欄の規定に違反したとき。

(3)当社が本社債以外の社債について期限の利益を喪失し、または期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

(4)当社が社債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、もしくは当社以外の社債またはその他の借入金債務に対して当社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額(邦貨換算後)が5億円を超えない場合は、この限りではない。

(5)当社が、破産手続開始、民事再生手続開始もしくは会社更生手続開始の申立てをし、または株主総会において解散(合併の場合を除く。)の決議を行ったとき。

(6)当社が、破産手続開始、民事再生手続開始もしくは会社更生手続開始の決定、または特別清算開始の命令を受けたとき。

## 5. 社債権者に通知する場合の公告の方法

(1)本社債に関し社債権者に対し公告を行う場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、当社定款所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市において発行する各1種以上の新聞紙(ただし、重複するものがあるときはこれを省略することができる。)によりこれを行う。

(2)当社が定款の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、電子公告の方法によりこれを行うものとする。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、当社定款所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市において発行する各1種以上の新聞紙(ただし、重複

するものがあるときはこれを省略することができる。)によりこれを行う。

6. 社債要項の公示

当社は、その本店に本社債の社債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。

7. 社債要項の変更

(1) 本社債の社債要項に定められた事項(ただし、本(注)3を除く。)の変更は、法令に定めがあるときを除き、社債権者集会の決議を要する。ただし、社債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じない。

(2) 裁判所の認可を受けた前号の社債権者集会の決議は、本社債の社債要項と一体をなすものとする。

8. 社債権者集会に関する事項

(1) 本社債及び本社債と同一の種類(会社法の定めるところによる。)の社債(以下「本種類の社債」と総称する。)の社債権者集会は、当社がこれを招集するものとし、社債権者集会の日の3週間前までに社債権者集会を招集する旨及び会社法第719条各号所定の事項を本(注)5に定める方法により公告する。

(2) 本種類の社債の社債権者集会は、東京都においてこれを行う。

(3) 本種類の社債の総額(償還済みの額を除く。また、当社が有する本種類の社債の金額の合計額は算入しない。)の10分の1以上にあたる本種類の社債を有する社債権者は、本種類の社債に関する社債等振替法第86条第3項に定める書面を提示したうえ、社債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を当社に提出して本種類の社債の社債権者集会の招集を請求することができる。

9. 費用の負担

以下に定める費用は当社の負担とする。

(1) 本(注)5に定める公告に関する費用

(2) 本(注)8に定める社債権者集会に関する費用

10. 元利金の支払

本社債にかかる元利金は、社債等振替法及び別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われる。

11. 振替社債の総額については、上記のとおり内定しているが、需要状況を勘案したうえで増減することがあり、平成22年4月16日から平成22年4月20日までの間に正式に決定する予定である。

12. 利払日については、上記のとおり内定しているが、払込期日の繰り上げに応じて、払込期日の6ヶ月毎の応当日に変更される。

13. 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しているが、利率の決定日において正式に決定する予定である。なお、申込期間及び払込期日については、需要状況を勘案したうえで、繰り上げることがある。

当該需要状況の把握期間は最長で平成22年4月15日から平成22年4月22日までを予定しており、実際の利率の決定については、平成22年4月21日から平成22年4月22日までのいずれかの日を予定している。また、払込期日についても平成22年4月27日から平成22年4月28日までのいずれかの日を予定している。したがって、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成22年4月21日」となり、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成22年4月27日」となることがありますのでご注意下さい。

**2【社債の引受け及び社債管理の委託】****(1)【社債の引受け】**

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
未定 (注) 1	未定 (注) 1	未定 (注) 1	未定 (注) 1
計	-	10,000 (注) 2	-

(注) 1 . 元引受契約を締結する金融商品取引業者のうち、主たるものは三菱UFJ証券株式会社(東京都千代田区丸の内二丁目5番2号)、日興コーディアル証券株式会社(東京都千代田区丸の内三丁目3番1号)及びみずほ証券株式会社(東京都千代田区大手町一丁目5番1号)に内定しているが、その他の引受人の氏名又は名称及びその住所並びに各引受人の引受金額、引受けの条件については、平成22年4月16日から平成22年4月20日までの間に決定し、平成22年4月21日から平成22年4月22日までの間に買取引受契約を調印する予定である。

2 . 引受金額の合計額については、平成22年4月16日から平成22年4月20日までの間に正式に決定する予定である。

**(2)【社債管理の委託】**

該当事項なし

**3【新規発行による手取金の使途】****(1)【新規発行による手取金の額】**

払込金額の総額(百万円)	発行諸費用の概算額(百万円)	差引手取概算額(百万円)
10,000	65	9,935

(注) 上記金額は、有価証券届出書提出日現在の見込額である。

**(2)【手取金の使途】**

上記差引手取概算額9,935百万円は、その全額を平成23年3月末までに返済期日が到来する長期借入金の返済資金の一部に充当する予定である。

**第2【売出要項】**

該当事項なし

**第3【第三者割当の場合の特記事項】**

該当事項なし

**第4【その他の記載事項】**

特に社債発行届出目論見書に記載しようとしている事項は次のとおりである。

・表紙に当社のロゴマーク



を記載する。

## 第二部【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47期	第48期	第49期	第50期	第51期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
営業収益 (百万円)	-	-	-	169,686	178,729
経常利益 (百万円)	-	-	-	23,802	17,322
当期純利益 (百万円)	-	-	-	39,452	4,122
純資産額 (百万円)	-	-	-	327,480	310,108
総資産額 (百万円)	-	-	-	1,303,835	1,117,973
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	922,602.16	842,835.82
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額( ) (円)	-	-	-	193,313.64	1,904.85
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 (%)	-	-	-	23.14	25.90
自己資本利益率 (%)	-	-	-	16.93	1.39
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	-	-	-	12,906	76,723
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	-	-	-	120,056	121,169
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	-	-	-	129,428	10,253
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	-	-	-	96,377	38,561
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	- (-)	- (-)	- (-)	2,667 (637)	3,386 (767)

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 第50期より連結財務諸表を作成しております。

3 第50期及び第51期については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づいて、公認会計士桜友共同事務所の公認会計士石井和人氏、公認会計士斉藤孝氏及び公認会計士尾関高德氏の監査を受けております。

4 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第50期は潜在株式が存在しないため、また、第51期は一株当たり当期純損失であり、潜在株式も存在しないため、記載しておりません。

5 株価収益率については、非上場であるため記載しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
営業収益 (百万円)	124,002	123,565	124,865	139,614	161,618
経常利益 (百万円)	16,252	18,079	22,430	24,012	34,830
当期純利益 (百万円)	2,125	5,988	51,838	40,927	8,301
資本金 (百万円)	1,000	1,000	1,000	65,000	65,000
発行済株式総数 普通株 (株)	200,000	200,000	200,000	208,036	208,036
第一種優先株式 (株)	-	-	-	1,025	1,025
第二種優先株式 (株)	-	-	-	75	75
純資産額 (百万円)	86,414	92,714	149,719	288,503	288,820
総資産額 (百万円)	960,365	950,467	1,037,262	1,192,500	1,022,101
1株当たり純資産額 (円)	432,074.82	463,571.01	748,598.58	858,962.14	839,464.06
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)					
普通株式 (円)	600.00 (-)	600.00 (-)	57,500.00 (-)	43,000.00 (-)	600.00 (-)
第一種優先株式 (円)	-	-	-	137,123.00 (-)	4,095,000.00 (-)
第二種優先株式 (円)	-	-	-	152,153.00 (-)	4,272,000.00 (-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	10,627.81	29,940.06	259,192.84	200,569.33	18,220.60
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 (%)	9.00	9.75	14.43	24.19	28.26
自己資本利益率 (%)	2.49	6.69	42.77	18.68	2.88
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	5.6	2.0	22.2	21.4	3.3
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	1,011 (227)	1,036 (349)	1,053 (364)	1,106 (383)	1,210 (399)

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 第50期及び第51期については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づいて、公認会計士桜友共同事務所の公認会計士石井和人氏、公認会計士斉藤孝氏及び公認会計士尾関高德氏の監査を受けておりますが、第47期、第48期及び第49期については、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査を受けておりません。

3 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。

4 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。

5 第49期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

## 2【沿革】

当社は、昭和30年に前身である森不動産の創業を経て、昭和34年6月2日に設立されました。創立以来、東京都港区を中心にオフィスビルの賃貸・管理を事業の中核としておりましたが、昭和50年代から事業の多角化を図り、昭和53年のラフォーレ原宿オープンにより商業施設事業に進出、昭和61年のアークヒルズ竣工以降は、オフィス、住宅、商業施設、文化施設など複合用途の都市再開発事業を推進、また、平成6年からは海外事業にも進出しております。さらに近年は、六本木ヒルズオープンを機に、ビル賃貸事業を主軸として、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。

今日までの経過の概要は以下のとおりであります。

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



### 3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社23社（うち、連結子会社21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6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」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

#### (1) ビル事業

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。また、建設業法に基づく許可を取得し、ビル賃借人より室内造作工事等の請負を行うとともに、歩きながらショッピングも楽しめる街として、「六本木ヒルズ」や「表参道ヒルズ」といった商業施設の運営を行っております。(株)ヴィーナズフォート(連結子会社)は、テーマパーク型商業施設「ヴィーナズフォート」の運営を行っております。

六本木エネルギーサービス(株)(連結子会社)及びアークヒルズ熱供給(株)(連結子会社)は、省エネルギーで環境にやさしい街づくりのため、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、教育機関「アカデミーヒルズ」や「森美術館」を通じ、刺激のかつ国際性豊かな知的文化交流の場を提供しており、360度の眺望が可能な都市型展望施設や高性能のインフラが完備したフォーラムの運営等を行っております。

#### (2) 資産開発・運用事業

当社は販売用不動産等の売買を行うとともに、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ならびに出資持分の売買、仲介及び管理を行っております。また、森ヒルズリート投資法人(持分法適用会社)は、東京都心部を中心とする都市への集中投資を行っております。

#### (3) 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所有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(株)(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(株)(連結子会社)は、森ビルのもつ街づくりのノウハウを必要とする様々な都市に提供し、総合的なコンサルティングを行っております。

#### (4) 施設営業事業

(株)森ビルホスピタリティコーポレーション(連結子会社)は、「グランドハイアット東京」を運営しております。(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部(連結子会社)は、都市生活者の豊かなオフタイムをサポートすべく、「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。(株)プライムステージ(持分法適用会社)は、東京都世田谷区成城において、高級ケア付高齢者住宅を運営しております。(株)ヒルズクラブ(連結子会社)は、会員制クラブ事業として「六本木ヒルズクラブ」「アークヒルズクラブ」を運営しております。

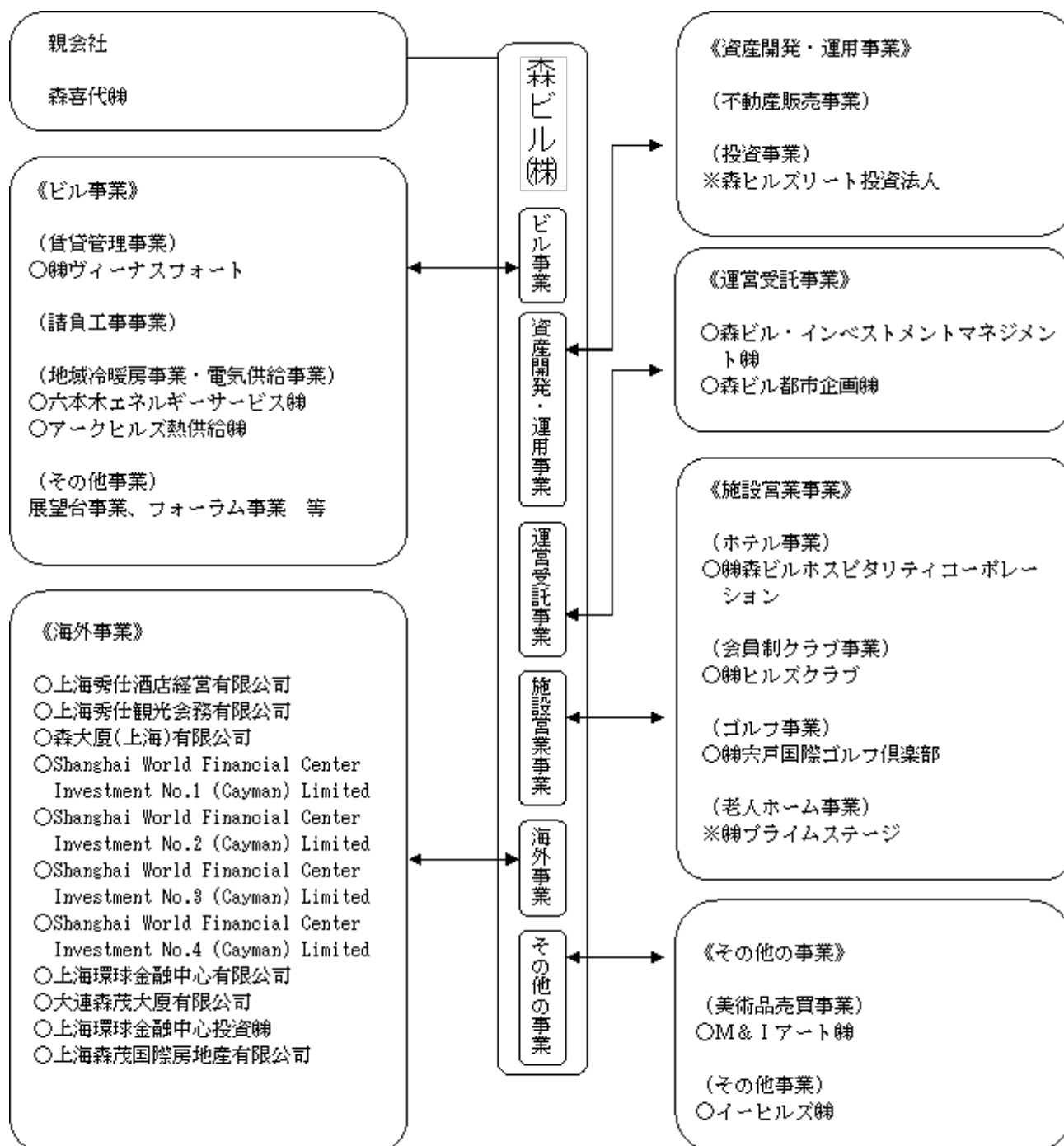
#### (5) 海外事業

当社及び上海環球金融中心投資(株)(連結子会社)は、在外法人10社(うち連結子会社10社)とあわせて、中華人民共和国において都市開発を行っております。なお、上海市においては、上海森茂国際不動産有限公司(連結子会社)が「HSBCタワー」(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、ホテル、店舗、展望台施設等の機能が集約された複合施設「上海環球金融中心」(101階建ての超高層ビル)を賃貸管理しております。また、大連市においては、大連森茂大厦有限公司(連結子会社)が「森茂大厦」(オフィス・店舗)を賃貸管理しております。

## (6) その他の事業

イーヒルズ(株)(連結子会社)は、テナント向けポータルサイト「e-hills club」を運営し、テナントに最適なネットワーク環境と「ヒルズ」における生活、文化等の情報を提供しております。M&Iアート(株)(連結子会社)は、絵画を中心とする美術品の売買等を行っております。

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 (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	ビル事業	40.0	役員の兼任4名、 不動産賃貸	(注)2

(注) 1 「主要な事業内容」欄には、事業の種類別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以下であります。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いません。

## (2) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
(株)ヒルズクラブ	東京都 港区	1,200	施設営業 事業	100.0 (33.3)	役員の兼任4名、 不動産賃貸、ヒルズ スバの運営委託	(注)2
(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 事業	100.0	役員の兼任4名、 不動産賃貸	
森ビル・インベスト メントマネジメント(株)	東京都 港区	200	運営受託 事業	100.0	不動産賃貸	
森ビル都市企画(株)	東京都 港区	100	運営受託 事業	100.0	役員の兼任4名、 不動産賃貸	
(株)ヴィーナスフォート	東京都 江東区	100	ビル事業	100.0	役員の兼任2名、 不動産賃貸	
Shanghai World Financial Center Investment No.1 (Cayman)Limited	英国領 西インド諸島 グランド ケイマン諸島	13,508	海外事業	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 ケイマン諸島	5,008	海外事業	100.0	-	
Shanghai World Financial Center Investment No.3 (Cayman)Limited	英国領 西インド諸島 グランド ケイマン諸島	11,414	海外事業	100.0	-	(注)4
Shanghai World Financial Center Investment No.4 (Cayman)Limited	英国領 西インド諸島 グランド ケイマン諸島	4,782	海外事業	100.0	-	
上海秀仕酒店 経営有限公司	中華人民 共和国 上海市	154 百万人民元	海外事業	100.0	役員の兼任2名	(注)5
森大厦(上海)有限公司	中華人民 共和国 上海市	67 百万人民元	海外事業	100.0	役員の兼任4名	
上海環球金融 中心有限公司	中華人民 共和国 上海市	4,444 百万人民元	海外事業	86.4 (86.4)	役員の兼任6名、 CM業務受託、 コンサル業務受託	(注) 2, 4, 7

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
M & I アート(株)	東京都 港区	30	その他事業	81.0	役員の兼任2名、 不動産賃貸	
(株)穴戸国際 ゴルフ倶楽部	東京都 港区	1,800	施設営業 事業	79.4	役員の兼任5名、 不動産賃貸	(注)3
大連森茂大廈 有限公司	中華人民 共和国 大連市	2,300	海外事業	69.0	役員の兼任1名	
上海環球金融中心 投資(株)	東京都 港区	23,075	海外事業	66.7	役員の兼任3名、 不動産賃貸	(注) 4, 6
六本木エネルギー サービス(株)	東京都 港区	490	ビル事業	65.0	役員の兼任4名、 不動産賃貸、電気、 冷温熱の購入	
上海森茂国際房地產 有限公司	中華人民 共和国 上海市	7,000	海外事業	65.0	役員の兼任1名	(注)4
上海秀仕観光 会務有限公司	中華人民 共和国 上海市	126 百万人民元	海外事業	60.0	役員の兼任4名	
アークヒルズ 熱供給(株)	東京都 港区	450	ビル事業	55.0	役員の兼任4名、 不動産賃貸、 冷温熱の購入	
イーヒルズ(株)	東京都 港区	480	その他事業	52.0	役員の兼任1名、 不動産賃貸、 システム構築・ 保守依頼	

(注) 1 「主要な事業内容」欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 議決権の所有割合の( )内は間接所有割合で内数であります。

3 (株)穴戸国際ゴルフ倶楽部は有価証券報告書を提出しております。

4 特定子会社に該当しております。

5 平成21年5月に実施した追加出資により、提出日現在における資本金は204百万人民元になっております。

6 平成21年11月及び12月に株式を追加取得したことにより、提出日現在における議決権の所有割合は67.1%になっております。

7 当社が67.1%の議決権を所有しております上海環球金融中心投資(株)の議決権の所有割合の増加に伴い、提出日現在における議決権の所有割合(間接所有割合を含む)は86.6%になっております。

### (3) 持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
(株)プライムステージ	東京都 世田谷区	2,000	施設営業 事業	50.0	役員の兼任2名、 コンサル業務受託	
森ヒルズリート 投資法人	東京都 港区	87,371	資産開発・ 運用事業	30.7	不動産の売買等	(注) 2, 3

(注) 1 「主要な事業内容」欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 森ヒルズリート投資法人は有価証券報告書を提出しております。

3 平成22年3月に実施した一般募集による新投資口の発行により、提出日現在における資本金は100,934百万円、また議決権の所有割合は21.6%になっております。

## (4) その他の関係会社

その他の関係会社が2社ありますが重要性がないため記載を省略しております。

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成22年2月28日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
ビル事業	1,076 (344)
資産開発・運用事業	6 (-)
運営受託事業	59 (5)
施設営業事業	1,059 (328)
海外事業	953 (131)
その他の事業	15 (9)
全社(共通)	186 (21)
合計	3,354 (838)

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

## (2) 提出会社の状況

平成22年2月28日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
1,254(348)	38.4	9.9	7,561

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は、最近1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。

## (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

当連結会計年度における我が国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した株式・為替等の金融市場の混乱、さらには原油価格や資源価格の高騰等により世界経済が急速に悪化したことで企業業績の下方修正が相次ぎました。又、企業業績の悪化を受けて雇用環境も厳しさを増し、個人消費の減速傾向も継続するなど、1年を通じて景気の悪化が続きました。

このような環境下、賃貸オフィスビル市場においては、業績見通しの不透明化によるオフィス移転の先送りや検討期間の長期化がみられ、コスト削減を目的とした縮小や統合移転の増加を主因として空室率が上昇を続け、賃料相場も下落傾向で推移しました。高級賃貸住宅市場においても、景気減速の影響を受けて市場全体の成約賃料と稼働率は下落傾向で推移しました。商業施設においても、消費マインドの冷え込みを受け、特に衣料品や宝飾品などの高額商品の売上が落ち込み、全般的に売上・賃料ともに下落傾向で推移しました。

こうした状況の下、当社におきましては、「六本木ヒルズ」の一部オフバランス化を主因に収益床面積が減少したことによりビル事業は減収となりましたが、開発物件の森ヒルズリート投資法人向け売却等により資産開発・運用事業が増収となり、当連結会計年度の営業収益は前年同期比+5.3%の178,729百万円となりました。営業利益は、「上海環球金融中心」の開業により原価の発生が先行したことを主因に同 15.6%の37,133百万円、経常利益は、「上海環球金融中心」の開業費償却等を中心とした営業外費用の増加により同 27.2%の17,322百万円、当期純利益は、前連結会計年度に計上した特別利益の減少に加え、「上海環球金融中心」の開業に伴う一時的な費用、固定資産圧縮損等により同 89.6%の4,122百万円となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

### ビル事業

当連結会計年度においては、「六本木ヒルズ」の一部オフバランス化や前連結会計年度に実施した物件売却により収益床が減少したことや、再開発目的物件についての賃貸営業停止などを主因に、当セグメントの営業収益は100,118百万円と前連結会計年度と比べ11,786百万円減収となり、営業利益は17,269百万円減の15,253百万円となりました。

### 営業収益の内訳

摘要	前連結会計年度		当連結会計年度			
	貸付面積等	金額 (百万円)	貸付面積等	金額 (百万円)		
賃貸管理事業収益	貸付面積	92,737	貸付面積	82,548		
	オフィス・店舗		オフィス・店舗			
	所有面積		473,852.11㎡		所有面積	246,147.01㎡
	転貸面積		72,280.82㎡		転貸面積	87,585.72㎡
	計	546,132.93㎡	計	333,732.73㎡		
	貸付戸数	住宅	貸付戸数	住宅		
	所有戸数		1,203戸		所有戸数	1,010戸
	転貸戸数		283戸		転貸戸数	280戸
計	1,486戸		計		1,290戸	
請負工事業収益	受注件数	8,344	受注件数	6,973		
	1,300件		1,039件			
	完成件数		完成件数			
	1,251件		1,092件			
地域冷暖房事業・電気供給事業収益	供給先	5,276	供給先	5,307		
	オフィスビル		10棟		オフィスビル	11棟
	住宅		5棟		住宅	5棟
	ホテル		2棟		ホテル	2棟
	地下鉄		1駅舎		地下鉄	1駅舎
	その他		2棟		その他	2棟
その他事業収益	主事業内容	5,546	主事業内容	5,288		
	・東京シティビュー入場料収入		・東京シティビュー入場料収入			
	・フォーラム収入		・フォーラム収入			
	・ミュージアムショップ売上収入		・ミュージアムショップ売上収入			
	・その他		・その他			
合計	-	111,905	-	100,118		

### 資産開発・運用事業

当連結会計年度においては、開発物件の森ヒルズリート投資法人向け等の売却及び「六本木ヒルズ」の一部オフバランス化等により、当セグメントの営業収益は36,498百万円と前連結会計年度と比べ18,321百万円増収となり、営業利益は10,568百万円増の26,973百万円となりました。

### 運営受託事業

当連結会計年度においては、受託物件の順調な拡大により、当セグメントの営業収益は16,690百万円と前連結会計年度と比べ3,062百万円増収となり、営業利益は146百万円増の5,634百万円となりました。

## 施設営業事業

当連結会計年度においては、「グランドハイアット東京」の稼働率が低下したこと等により、当セグメントの営業収益は20,304百万円と前連結会計年度に比べ1,922百万円減収となり、営業利益は966百万円減の1,164百万円となりました。

## 営業収益の内訳

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
	金額(百万円)	金額(百万円)
ホテル事業収益	15,316	13,467
会員制クラブ事業収益	4,592	4,438
ゴルフ事業収益	2,317	2,397
合計	22,226	20,304

## 海外事業

「上海環球金融中心」が下期に開業したこと等により、当セグメントの営業収益は8,513百万円と前連結会計年度と比べ2,939百万円増収となりましたが、営業損益は原価が先行して発生したことにより、3,015百万円減少し598百万円の営業損失となりました。

## その他の事業

絵画販売収益の減少により、当セグメントの営業収益は760百万円と前連結会計年度と比べ2,388百万円減収となり、営業利益は47百万円減の70百万円となりました。

## 営業収益の内訳

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
	金額(百万円)	金額(百万円)
絵画販売事業収益	2,896	512
その他収益	252	247
合計	3,149	760

なお、所在地別セグメントの業績は、全セグメントの売上高の合計額に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。



当中間連結会計期間(自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)

当中間連結会計期間における我が国経済は、海外景気の改善により輸出が回復傾向にあったことや、国内景気対策による自動車、家電販売の回復が寄与したこと等により、生産は持ち直しの動きが見られはじめました。一方、企業収益は減少傾向であり、多くの企業が人件費等のコスト削減に努めたこと等を背景に失業率は上昇し、雇用環境の厳しさは当面継続すると見込まれます。

このような環境下、当不動産業界の賃貸ビル市場においては、新規オフィスビルの供給量は低水準だったものの、金融危機以降の急激な景気後退に伴い空室率が上昇を続け、また、賃料相場も下落傾向で推移しました。しかしながら、オフィス縮小の動きが弱まったことや価格調整が進んだことから、夏場過ぎより空室率の上昇傾向が緩やかになりました。高級賃貸住宅市場においては、景気後退の影響を受けて市場全体の成約賃料と稼働率は下落傾向で推移しましたが、賃料調整が進んだことにより割安感から都心部の賃貸住宅に対する住み替え需要が喚起され、足元では稼働率の悪化には一服感が見られました。商業施設においては、個人消費の低迷と価格競争の激化により、物販店では高額な衣料品や服飾雑貨、宝飾品などの売上の落ち込み、飲食店では客数・客単価等の低下がみられ、全般的に売上・賃料共に下落傾向で推移しました。

こうした状況の下、当中間連結会計期間の業績は、営業収益が87,120百万円となり、営業利益は15,033百万円、経常利益は10,751百万円、中間純利益は4,771百万円となりました。

## ビル事業

当中間連結会計期間においては、賃貸管理事業を主な収益源として、当セグメントの営業収益は43,566百万円、営業利益は5,425百万円となりました。

## &lt;営業収益の内訳&gt;

摘要	当中間連結会計期間		
	貸付面積等	営業収益 (百万円)	
賃貸管理事業収益	貸付面積	オフィス・店舗	
	所有面積	191,048.19㎡	
	転貸面積	94,535.79㎡	
	計	285,583.98㎡	
	貸付戸数	住宅	
	所有戸数	956戸	
	転貸戸数	281戸	
計	1,237戸	35,780	
請負工事事業収益	受注件数	503件	2,836
	完成件数	488件	
地域冷暖房事業・電気供給事業収益	供給先		2,619
	オフィスビル	11棟	
	住宅	5棟	
	ホテル	2棟	
	地下鉄	1駅舎	
	その他	2棟	
その他事業収益	主事業内容		2,331
	・東京シティビュー入場料収入		
	・フォーラム収入		
	・ミュージアムショップ売上収入		
	・その他		
合計	-	43,566	

## 資産開発・運用事業

当中間連結会計期間においては、不動産販売事業を主な収益源として、当セグメントの営業収益は20,113百万円、営業利益は11,526百万円となりました。

## 運営受託事業

当中間連結会計期間においては、ビル管理受託事業を主な収益源として、当セグメントの営業収益は8,805百万円、営業利益は3,457百万円となりました。

## 施設営業事業

当中間連結会計期間においては、ホテル事業を主な収益源として、当セグメントの営業収益は8,375百万円、営業損益は235百万円の営業損失となりました。

## &lt;営業収益の内訳&gt;

摘要	当中間連結会計期間
	金額(百万円)
ホテル事業収益	5,469
会員制クラブ事業収益	1,801
ゴルフ事業収益	1,103
合計	8,375

## 海外事業

当中間連結会計期間においては、「上海環球金融中心」の事業を主な収益源として、当セグメントの営業収益は7,135百万円、営業損益は792百万円の営業損失となりました。

## その他の事業

当中間連結会計期間においては、絵画販売事業を主な収益源として、当セグメントの営業収益は276百万円、営業損益は0百万円の営業損失となりました。

## &lt;営業収益の内訳&gt;

摘要	当中間連結会計期間
	金額(百万円)
絵画販売事業収益	163
その他収益	113
合計	276

なお、所在地別セグメントの業績は、全セグメントの売上高の合計額に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

当連結会計年度における現金及び現金同等物は税金等調整前当期純利益、減価償却費、有形固定資産の取得、投資有価証券の取得等により、38,561百万円(前連結会計年度比 57,815百万円)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、エクイティ出資の増減等により、76,723百万円の収入(前連結会計年度比 +63,816百万円)となりました。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得等により、121,169百万円の支出(前連結会計年度比 1,112百万円)となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済等により、10,253百万円の支出(前連結会計年度比 139,682百万円)となりました。

当中間連結会計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は、税金等調整前中間純利益、減価償却費、有形固定資産の取得等により、37,509百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前中間純利益等により、36,994百万円の収入となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得等により、25,739百万円の支出となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済等により、12,887百万円の支出となりました。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

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

## 3【対処すべき課題】

### (1) 経営の基本方針

当社グループは、従来のディベロッパーという枠組みを超え、「快適都市生活創造企業」として快適で豊かな都市づくりを行うことにより、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。

### (2) 中長期的な経営戦略及び対処すべき課題

#### 事業の拡大

当社グループは、さらなるグループ企業価値向上のため、都市づくりの指針として3つのミッションと6つのテーマを掲げております。

3つのミッションとは、

- (a) 「安全・安心」：地震に強い都市づくり
- (b) 「環境と緑」：都市と自然の共生
- (c) 「文化・芸術」：新しい創造力と可能性の誕生

6つのテーマとは、

- (a) 「都市化」と「緑化」
- (b) 「伝統」と「革新」
- (c) 「経済」と「文化」
- (d) 「普遍」と「個性」
- (e) 「グローバル」と「ローカル」
- (f) 「刺激」と「安らぎ」

であります。これらテーマは相反する価値や概念であります。当社は「アークヒルズ」「六本木ヒルズ」「表参道ヒルズ」においてこれらを融合し完成させたと考えており、これからの再開発事業においても都市づくりのテーマとして掲げ、実現を目指します。

また、中華人民共和国上海市における垂直複合都市「上海環球金融中心」における運営管理を中心とする業務展開や、東京都を中心とした再開発事業を進めてまいります。

#### 財務体質の強化

都市の再開発や運営管理等、アセットビジネスとノンアセットビジネスの選択と集中を図り、有利子負債の適切なコントロールとキャッシュ・フローの増大、自己資本の充実を目指し、中長期的に安定した成長を可能にする堅固な経営基盤を築いてまいります。

#### 安全対策の強化

平成16年3月26日に発生した回転扉の事故を受け、事故再発防止ならびに安全対策強化に全社を挙げて取り組んでおります。「安全会議」では、データベース化されたリスク情報のヒヤリハット事例や社外の事例を参考に、安全へ向けた是正予防対策措置の徹底したフォロー及び関連部門への水平展開を行っております。さらに定期的に社外有識者の方にも参加頂き、当社の活動について助言・指導を頂いております。加えて、お客様への施設のご案内や安全確保を目的とした「サポートクルー活動」を全社員対象に継続して実施してきており、社員の安全意識の向上に努めております。

また、非常災害に対しては、全社的な非常災害発生時の体制を震災対策本部として定めるとともに、常設機関として「震災対策室」を設置し、地震対策の調査研究、施策実施の推進、定期的な教育・訓練を実施しております。具体的には、震災時の緊急対応のために、常時3名の宿直体制をとるとともに、本社近辺に多数の社員が居住し、万一来襲に備えております。また、全社的な実地訓練を年に2回、情報連絡訓練を月1回、運営部署毎の訓練も年に数回実施しております。

#### 個人情報の保護

個人情報保護法の完全施行に合わせ、平成17年4月に「個人情報保護事務局」を発足させ、個人情報保護プログラムを策定し、プライバシーポリシー・個人情報保護規程の制定等の組織的安全管理措置、e-learningの導入等による社員教育の実施などの人的安全管理措置、その他物理的安全管理措置及び技術的安全管理措置を図り、個人情報の適正かつ安全な取得・利用・管理等に努めております。

#### サービス品質の維持向上

国際規格であるISO9001＝品質マネジメントシステムの認証を取得し、業務改善を図っております。事務局として「総務部ISO推進グループ」を配し、顧客ニーズに応える品質の提供とPDCAサイクルに基づく継続的改善に努めるとともに、ISO認証登録外の部署においても、ISOを活用した業務改善に取り組んでおります。

### 4【事業等のリスク】

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

#### (1) 不動産市況動向等に係るリスク

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

#### (2) 各種法制及び税制等の変更(主に不動産や金融関連)に係るリスク

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

#### (3) 海外事業に潜在するリスク

当社グループは、中華人民共和国(上海市、大連市)においても事業を行っておりますが、当該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に影響を受ける可能性があります。このほか、事業展開にあたっては以下に掲げるようないくつかのリスクが内在しております。

- ・ 予期しない法令規則または税制等の変更
- ・ 人材の採用と確保の困難性
- ・ ストライキ等の労働争議による業務の遅延・停滞
- ・ テロ、戦争、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、当社グループの業績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

#### (4) 有利子負債及び金利上昇のリスク

当社グループの当連結会計年度末における連結有利子負債残高は672,055百万円であり、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、当社グループの業績や財政状態等に影響を及ぼすおそれがあります。

(5) 自然災害、人災等によるリスク

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

(6) 土壌汚染、地中埋設物に関するリスク

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

### (1) 財政状態の分析

#### 資産

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ185,861百万円減少し、1,117,973百万円となりました。

流動資産は、エクイティ出資により34,254百万円増加したものの、現金及び預金が20,465百万円減少、有価証券の譲渡により有価証券が42,911百万円減少、たな卸資産が8,270百万円減少したこと等により、40,512百万円減少しました。

固定資産は、設備投資の増加により信託不動産を除く有形固定資産が93,642百万円増加しましたが、「六本木ヒルズ」の一部オフバランス化を主因に信託不動産が230,646百万円減少したこと等により、138,014百万円減少しました。

#### 負債

当連結会計年度末の負債の合計は、長期預り金が150,668百万円減少したこと等により、前連結会計年度末に比べ168,488百万円減少し、807,865百万円となりました。

#### 純資産

当連結会計年度末の純資産の合計は、為替換算調整勘定等の減少により、前連結会計年度末に比べ17,372百万円減少し、310,108百万円となりました。

### (2) 経営成績の分析

#### 営業収益

当連結会計年度の営業収益は「六本木ヒルズ」の一部オフバランス化を主因に収益床面積が減少したことによりビル事業は減収となりましたが、開発物件の森ヒルズリート投資法人向け売却等により資産開発・運用事業が増収となり、前連結会計年度に比べて9,043百万円増加し、178,729百万円（前連結会計年度比 +5.3%）となりました。

#### 営業利益

営業利益は、「上海環球金融中心」の開業により原価の発生が先行したことを主因に前連結会計年度に比べて6,870百万円減少し、37,133百万円（前連結会計年度比 15.6%）となりました。

#### 経常利益及び当期純利益

経常利益は、「上海環球金融中心」の開業費償却等を中心とした営業外費用の増加により、17,322百万円（前連結会計年度比 27.2%）、当期純利益は前連結会計年度に計上した特別利益の減少に加え、「上海環球金融中心」の開業に伴う一時的な費用、固定資産圧縮損等により、4,122百万円（前連結会計年度比 89.6%）となりました。

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

### (3) キャッシュ・フローの分析

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



当中間連結会計期間(自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)

(1) 財政状態の分析

資産

当中間連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べて601百万円減少し、1,117,372百万円となりました。

流動資産は、保有目的の変更によりエクイティ出資が66,473百万円減少、たな卸資産が6,923百万円減少したこと等により、90,734百万円減少しました。

固定資産は、保有目的の変更によりエクイティ出資が57,862百万円増加したことや有形固定資産の取得等により、90,133百万円増加しました。

負債

当中間連結会計期間末の負債の合計は、借入金4,659百万円減少したこと等により、前連結会計年度末に比べて4,348百万円減少し、803,517百万円となりました。

純資産

当中間連結会計期間末の純資産の合計は、為替換算調整勘定等の増加により、前連結会計年度末に比べて3,747百万円増加し、313,855百万円となりました。

(2) 経営成績の分析

営業収益

当中間連結会計期間の営業収益は、賃貸管理事業や不動産販売事業による収入等により、87,120百万円となりました。

営業利益

営業利益は、人件費や減価償却費等の計上により、15,033百万円となりました。

経常利益及び中間純利益

経常利益は上記の営業利益に加え、支払利息の計上等により10,751百万円、中間純利益は法人税等4,500百万円の計上等により 4,771百万円となりました。

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

(3) キャッシュ・フローの分析

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

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

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、「上海環球金融中心」の竣工や固定資産の取得等、ビル事業を中心に合計200,779百万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。

事業セグメント名	当連結会計年度 (百万円)
ビル事業	102,968
資産開発・運用事業	-
運営受託事業	43
施設営業事業	324
海外事業	97,319
その他の事業	2
小計	200,657
消去又は全社	121
合計	200,779

当中間連結会計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

当中間連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

## 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける各事業の種類別セグメントの主要な設備は、以下のとおりです。

## (1)ビル事業セグメント

平成21年9月30日現在

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		竣工年月
				規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	
森ビル(株)	虎ノ門17森ビル (注)4	オフィス	東京都港区	地上17階 地下4階	33,617	1,593	3,158	9,941	昭和45年4月
"	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	1,270	3,088	14,755	昭和46年1月
"	アークヒルズ	オフィス、 店舗、住宅、音 楽ホール	東京都港区	(オフィス、 店舗) 地上37階 地下4階 (住宅) 地上25階 地下2階 (音楽 ホール) 地上2階 地下4階	139,079 (87,021)	12,776	11,952	32,038	昭和61年3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	14,590 (32,949)	3,205	1,205	2,659	平成12年9月
"	アーク八木ヒルズ	オフィス	東京都港区	地上13階 地下1階	(20,794)	1,093	-	-	平成13年6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	145,027 (1,802)	32,168	4,025 (9,033)	18,263 (44,760)	平成13年10月
"	元麻布ヒルズ	住宅	東京都港区	地上29階 地下3階	3,303 (37,314)	1,656	729	2,447	平成14年9月
"	六本木ヒルズ	オフィス、 店舗、住宅、映 画館、 ホテル、他	東京都港区	(オフィ ス、店舗、 ホテル) 地上54階 地下6階 (映画館) 地上6階 地下4階 (住宅) 地上43階 地下2階	118,553 (496,608)	32,220	19,418	58,646	平成15年4月
"	オランダヒルズ	オフィス、 住宅	東京都港区	地上24階 地下2階	31,652 (4,003)	7,025	3,036 (18,644)	15,597 (1,445)	平成17年2月
"	紀尾井町ビル	オフィス、 店舗、住宅	東京都 千代田区	地上26階 地下4階	(24,598)	-	-	-	平成元年12月
"	ブルデンシャルタ ワー	オフィス、 住宅	東京都 千代田区	地上38階 地下3階	(59,879)	9	-	-	平成14年11月
"	パレットタウン ウエストモール	店舗	東京都 江東区	地上3階	69,157	21	(36,488)	(369)	平成11年7月
"	表参道ヒルズ	店舗、住宅	東京都 渋谷区	地上6階 地下6階	28,944 (2,689)	9,016	4,916	19,530	平成18年1月

- (注) 1 建物延面積の( )内は転貸借入面積で外数であります。また、共有持分がある場合は持分相当面積を算出して記載しております。
- 2 土地面積の( )内は借地面積、帳簿価額の( )内は借地権価額でそれぞれ外数であります。また、借地権には地役権、容積利用権も含めております。
- 3 建物、土地の帳簿価額には信託不動産の帳簿価額も含めております。
- 4 提出日現在において、当ビルは東京都に引渡済みです。

## (2)施設営業事業セグメント

## ホテル

平成21年9月30日現在

会社名	名称	所在地	建物			
			規模	客室数	延床面積 (㎡)	年間賃借料 (百万円)
㈱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	389室	68,999	2,361

(注)ビル事業セグメントに記載している六本木ヒルズの一部をホテルとして使用しております。

## ゴルフ場

平成21年9月30日現在

会社名	名称	所在地	設備	建物及び 構築物等 帳簿価額 (百万円)	土地	
					面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
㈱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	2,070	926,621 (1,110,168)	605 (51)
"	静ヒルズ カントリークラブ	茨城県常陸大宮市	クラブハウス ゴルフコース	1,443	1,168,498 (132,287)	575 (-)

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

## (3)海外事業セグメント

平成21年9月30日現在

会社名	名称	用途	所在地	建物			土地		竣工年月
				規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	
賃貸ビル									
大連森茂大厦 有限公司	森茂大厦	オフィス	中華人民 共和国 大連市	地上24階 地下2階	46,400	4,242	(3,917)	(481)	平成8年10月
上海森茂国際 房地產有限公司	HSBCタワー	オフィス	中華人民 共和国 上海市	地上46階 地下4階	109,884	11,590	(10,423)	(3,346)	平成10年4月
上海環球金融 中心有限公司	上海環球金融中心	オフィス、 店舗、 ホテル、他	中華人民 共和国 上海市	地上101 階 地下3階	381,660	61,306	(30,000)	(17,048)	平成20年8月

(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【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。

平成22年2月28日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

##### ビル事業

会社名	設備の名称	主用途	所在地	規模	投資予定金額		新築工事期間
					総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
森ビル株	平河町森タワー(注)1,2	オフィス、 住宅、 店舗他	東京都 千代田区	地上24階地下2階 延床面積約51,800 ㎡	28,500	27,219	平成19年8月～ 平成21年12月
森ビル株	アークヒルズ フロントタワー(注)1	オフィス、 住宅、 店舗他	東京都 港区	地上22階地下1階 延床面積約24,858 ㎡	18,800	9,630	平成21年2月～ 平成23年1月 (予定)
森ビル株	虎ノ門・六本 木地区再開発 (注)1	オフィス、 住宅、 店舗他	東京都 港区	地上47階地下4階 延床面積約143,720 ㎡	114,300	52,771	平成21年10月～ 平成24年6月 (予定)

(注)1 当社グループ外の第三者との共有ビルです。

2 当ビルは、平成21年12月16日に竣工しております。

#### (2)重要な設備の除却計画

重要な設備の除却はありません。

## 第4【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

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

## 【発行済株式】

種類	発行数(株)	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	208,036	非上場	当社は単元株制度は採用しておりません(注)1
第一種優先株式	1,025	非上場	当社は単元株制度は採用しておりません(注)2
第二種優先株式	75	非上場	当社は単元株制度は採用しておりません(注)3
計	209,136		

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

2 第一種優先株式の内容は次のとおりであります。

## 第一種優先配当金

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

## 第一種優先配当金の額

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

平成20年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当金

第一種優先配当率 = ユーロ円LIBOR(1ヶ月物) + 3.0%

平成25年3月31日終了までの各事業年度に係る第一種優先配当金

第一種優先配当率 = ユーロ円LIBOR(12ヶ月物) + 3.0%

平成26年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当金

平成25年4月1日から同年7月31日までに係る第一種優先配当率

第一種優先配当年率 = ユーロ円LIBOR(4ヶ月物) + 3.0%

平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第一種優先配当年率

第一種優先配当年率 = ユーロ円LIBOR(8ヶ月物) + 4.2%

平成27年3月31日終了以降の各事業年度に係る第一種優先配当金

第一種優先配当年率 = ユーロ円LIBOR(12ヶ月物) + 4.2%

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

上記の算式において「ユーロ円LIBOR(1ヶ月物)」、「ユーロ円LIBOR(4ヶ月物)」、「ユーロ円LIBOR(8ヶ月物)」または「ユーロ円LIBOR(12ヶ月物)」とは、それぞれ、第一種優先配当年率決定日(下記に定義される。以下、同じ。)(第一種優先配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前営業日)において、ロンドン時間午前11時現在のReuters3750ページに表示されるロンドン・インター・バンク・オファード・レート(ユーロ円LIBOR1ヶ月物(360日ベース))、ロンドン・インター・バンク・オファード・レート(ユーロ円LIBOR4ヶ月物(360日ベース))、ロンドン・インター・バンク・オファード・レート(ユーロ円LIBOR8ヶ月物(360日ベース))またはロンドン・インター・バンク・オファード・レート(ユーロ円LIBOR12ヶ月物(360日ベース))として、英国銀行協会(BBA)によって公表される数値を指すものとする。ユーロ円LIBOR(1ヶ月物)、ユーロ円LIBOR(4ヶ月物)、ユーロ円LIBOR(8ヶ月物)またはユーロ円LIBOR(12ヶ月物)が公表されていない場合は、それぞれ、第一種優先配当年率決定日(第一種優先配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前営業日)午前11時における日本円1ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート(日本円TIBOR)、日本円4ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート(日本円TIBOR)、日本円8ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート(日本円TIBOR)または日本円12ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート(日本円TIBOR)として全国銀行協会によって公表される数値またはこれに準ずるものと認められるものを、ユーロ円LIBOR(1ヶ月物)、ユーロ円LIBOR(4ヶ月物)、ユーロ円LIBOR(8ヶ月物)またはユーロ円LIBOR(12ヶ月物)に代えて用いるものとする。

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

#### 累積条項

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

#### 非参加条項

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

#### 残余財産の分配

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

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

第一種優先株主または第一種優先登録質権者に対しては、上記のほか、残余財産の分配は行わない。

#### 特定の株主からの取得

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

定を適用しない。

株式の併合または分割、株式または新株予約権の割当てを受ける権利等

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

取得条項

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

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

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

議決権

第一種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

種類株主総会

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

優先順位

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



## 3 第二種優先株式の内容は次のとおりであります。

## 第二種優先配当金

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

## 第二種優先配当金の額

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

平成25年3月31日終了までの各事業年度に係る第二種優先配当金

第二種優先配当率 = 4.272%

平成26年3月31日終了の事業年度に係る第二種優先配当金

平成25年4月1日から同年7月31日までに係る第二種優先配当率

第二種優先配当率 = 4.272%

平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第二種優先配当率

第二種優先配当率 = ユーロ円LIBOR(8ヶ月物) + 4.2%

平成27年3月31日終了以降の各事業年度に係る第二種優先配当金

第二種優先配当率 = ユーロ円LIBOR(12ヶ月物) + 4.2%

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

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

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

#### 累積条項

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

#### 非参加条項

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

#### 残余財産の分配

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

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

第二種優先株主または第二種優先登録株式質権者に対しては、上記のほか、残余財産の分配は行わない。

#### 特定の株主からの取得

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

#### 株式の併合または分割、株式または新株予約権の割当てを受ける権利等

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

#### 取得条項

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

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

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

## 議決権

第二種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

## 種類株主総会

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

## 優先順位

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

(注) 1 各種優先株式については、各種優先株式の内容の に記載のとおり会社法第322条第2項に規定する定款の定めがあります。

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

## (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3) 【ライツプランの内容】

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)
平成19年10月19日 (注) 1	8,036	208,036	9,000	10,000	0	21
平成20年3月19日 (注) 2	1,100	209,136	55,000	65,000	55,000	55,021

(注) 1 有償第三者割当(普通株式)

発行価格 1,120,000円/株

資本組入額 1,119,960円/株

2 有償第三者割当(優先株式)

第一種優先株式 1,025株

発行価格 100,000,000円/株

資本組入額 50,000,000円/株

第二種優先株式 75株

発行価格 100,000,000円/株

資本組入額 50,000,000円/株

## (5)【所有者別状況】

## 普通株式

平成22年2月28日現在

区分	株式の状況							単元未満株式の状況 (株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	-	-	3	-	-	6	9	-
所有株式数(株)	-	-	-	197,321	-	-	10,715	208,036	-
所有株式数の割合(%)	-	-	-	94.85	-	-	5.15	100	-

(注) 1 当社は単元株制度を採用していません。

2 自己株式400株は、「個人その他」に含まれております。

## 第一種優先株式

平成22年2月28日現在

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

## 第二種優先株式

平成22年2月28日現在

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

## (6)【大株主の状況】

## 所有株式数別

平成22年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	83,133	39.75
(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	61,904	29.60
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	52,284	25.00
森 稔	東京都港区	8,699	4.16
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	894	0.43
森 飛鳥	東京都港区	350	0.17
合同会社こまち	東京都港区虎ノ門三丁目22番10-201号	314	0.15
(株)みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	300	0.14
森 万里子	米国ニューヨーク州	272	0.13
(株)三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	100	0.05
石田 和三	神奈川県横浜市	100	0.05
計		208,350	99.62

(注) 上記のほか当社保有の自己株式400株(0.19%)があります。

## 所有議決権数別

平成22年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権に 対する所有議決権 数の割合(%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	83,133	40.04
(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	61,904	29.81
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	52,284	25.18
森 稔	東京都港区	8,699	4.19
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	894	0.43
森 飛鳥	東京都港区	350	0.17
森 万里子	米国ニューヨーク州	272	0.13
石田 和三	神奈川県横浜市	100	0.05
計		207,636	100.00

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成22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	第一種優先株式 1,025 第二種優先株式 75	-	「1(1) 発行済株式」の「内容」の記載を参照
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 207,636	207,636	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	209,136	-	-
総株主の議決権	-	207,636	-

## 【自己株式等】

平成22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(%)
(自己保有株式) 森ビル株式会社	東京都港区六本木六 丁目10番1号	400	-	400	0.19
計	-	400	-	400	0.19

## (8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

## (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

## (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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

### 3【配当政策】

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

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。

これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当について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。

決議日	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成21年6月29日 定時株主総会	普通株式	124	600
	第一種優先株式	4,197	4,095,000
	第二種優先株式	320	4,272,000

### 4【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。



## 5【役員の状況】

役名	職名・担当	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
取締役社長 (代表取締役)		森 稔	昭和9年8月24日生	昭和34年6月 昭和39年4月 昭和44年9月 昭和50年2月 平成5年1月 平成5年3月 平成17年6月	当社取締役 常務取締役 専務取締役 森喜代(株)代表取締役 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) 森喜代(株)代表取締役社長(現任)	(注)5	普通株式8
取締役副社長	都市開発事業 本部長	山本 和彦	昭和21年2月13日生	昭和44年4月 昭和46年1月 昭和49年7月 昭和57年6月 平成9年7月 平成15年6月 平成17年8月 平成19年6月	日本住宅公団(現独立行政法人都市再生機構)入社 (株)アーバンインダストリー入社 当社入社 取締役 専務取締役 取締役副社長 取締役副社長都市開発事業本部長(現任) 森ビル都市企画(株)代表取締役社長(現任)	(注)5	-
取締役副社長	経営企画室 長、営業本部 本部長代行、 タウンマネジ メント事業室 長、中国事業 本部(運営統 括担当)、ホ スピタリティ 事業部担当	辻 慎吾	昭和35年9月9日生	昭和60年4月 平成17年8月 平成18年7月 平成20年6月 平成20年8月 平成21年1月 平成21年12月	当社入社 六本木ヒルズ運営室長 タウンマネジメント室長 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 常務取締役タウンマネジメント事業室長 常務取締役中国事業本部タウンマネジメント部長 常務取締役営業本部本部長代行 取締役副社長経営企画室長(現任) 取締役副社長営業本部本部長代行(現任) 取締役副社長タウンマネジメント事業室長(現任)	(注)5	-

役名	職名・担当	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
専務取締役	管理運営本部長、中国事業本部長	森 浩生	昭和36年4月16日生	昭和61年4月 平成7年7月 平成9年7月 平成12年6月 平成13年4月 平成15年6月 平成17年4月 平成17年8月 平成18年11月 平成21年1月	(株)日本興業銀行(現(株)みずほコーポレート銀行)入行 当社入社 取締役 常務取締役 イーヒルズ(株)代表取締役社長(現任) 専務取締役 上海環球金融中心投資(株)代表取締役社長(現任) 専務取締役プロパティマネジメント本部長 専務取締役中国事業本部長(現任) 専務取締役管理運営本部長(現任)	(注)5	-
専務取締役	予算部長、情報システム部・関連会社事業管理室担当	大塚 順一	昭和23年1月17日生	昭和45年4月 平成12年7月 平成14年10月 平成15年12月 平成16年6月 平成16年7月 平成17年8月 平成18年7月	当社入社 森トラスト(株)専務取締役 MTジェネックス(株)顧問 当社顧問 常務取締役 常務取締役予算部長 常務取締役業務管理本部副本部長 専務取締役予算部長(現任)	(注)5	-
専務取締役	財務経理本部長、チーフ・ファイナンシャル・オフィサー、森アーツセンター事務局・アカデミーヒルズ事業部担当、中国事業本部(財務・経理担当)	堀内 勉	昭和35年5月19日生	昭和59年4月 平成10年4月 平成11年10月 平成15年8月 平成19年6月 平成19年12月 平成20年6月	(株)日本興業銀行(現(株)みずほコーポレート銀行)入行 ゴールドマン・サックス証券(株)入社 当社入社 財務企画部長 常務取締役チーフ・ファイナンシャル・オフィサー 常務取締役財務本部長チーフ・ファイナンシャル・オフィサー 専務取締役財務経理本部長チーフ・ファイナンシャル・オフィサー(現任)	(注)5	-
常務取締役	都市開発事業本部副本部長、仕入統括部担当	伊藤 泰勇	昭和24年5月31日生	昭和46年4月 平成8年5月 平成9年7月 平成12年6月 平成17年8月	当社入社 仕入部長 取締役仕入部長 常務取締役仕入部長 常務取締役都市開発事業本部副本部長(現任)	(注)5	-

役名	職名・担当	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
常務取締役	財務経理本部 副本部長、経 理部担当	畠山雄三郎	昭和22年6月3日生	昭和49年4月 平成14年6月 平成14年7月 平成15年6月 平成17年8月 平成20年6月	当社入社 取締役 取締役関連会社事業管理室 長 常務取締役関連会社事業管 理室長 常務取締役業務管理本部副 本部長 常務取締役財務経理本部副 本部長(現任)	(注)5	-
常務取締役	管理運営本部 副本部長、管 理事業部統括 部長	鈴木 武巳	昭和28年1月16日生	昭和50年4月 平成10年6月 平成14年6月 平成15年6月 平成17年8月 平成18年11月 平成21年1月	当社入社 管理部長 取締役管理部長 常務取締役管理部長 常務取締役プロパティマネ ジメント本部副本部長 常務取締役管理事業部統括 部長(現任) 常務取締役管理運営本部副 本部長(現任)	(注)5	-
常務取締役	都市開発事業 本部副本部 長、第一設計 部・第二設計 部担当	本 耕一	昭和29年7月10日生	昭和56年4月 平成14年2月 平成14年6月 平成14年10月 平成15年6月 平成17年8月	㈱日建設計入社 当社顧問 取締役設計部長 取締役建築設計部長 常務取締役建築設計部長 常務取締役都市開発事業本 部副本部長(現任)	(注)5	-
常務取締役	チーフ・コン プライアンス ・オフィ サー、内部監 査室担当	山口 隆司	昭和18年1月29日生	昭和41年4月 平成10年4月 平成14年6月 平成17年6月 平成18年1月 平成18年7月 平成19年12月	第一生命保険相互会社入社 財団法人矢野恒太記念会理 事長 当社非常勤監査役 取締役内部監査室長 取締役チーフ・コンプライ アンス・オフィサー 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 常務取締役チーフ・コンプ ライアンス・オフィサー (現任)	(注)5	-
常務取締役	建物環境開発 事業部統括部 長	吉森 進	昭和24年9月28日生	昭和45年4月 平成10年6月 平成12年6月 平成18年7月 平成18年8月 平成18年11月 平成21年1月	当社入社 内装部長 取締役内装部長 常務取締役 常務取締役プロパティマネ ジメント本部副本部長 常務取締役建設事業部統括 部長 常務取締役建物環境開発事 業部統括部長(現任)	(注)5	-

役名	職名・担当	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
常務取締役	総務部・法務部担当	松河 教夫	昭和24年10月30日生	昭和49年4月 平成9年8月 平成12年6月 平成18年7月	当社入社 総務部長 取締役総務部長 常務取締役(現任)	(注)5	-
常務取締役	人事部担当	桑原 敬三	昭和30年6月25日生	昭和53年4月 平成9年8月 平成15年6月 平成18年7月	当社入社 人事部長 取締役人事部長 常務取締役(現任)	(注)5	-
常務取締役	都市開発事業本部副本部長、事業推進業務部長、用地企画部長	山門 靖夫	昭和29年5月11日生	昭和53年4月 平成13年8月 平成17年6月 平成19年6月 平成19年7月 平成19年12月	当社入社 用地企画部長 取締役用地企画部長 常務取締役用地企画部長(現任) 常務取締役都市開発事業本部副本部長(現任) 常務取締役事業推進業務部長(現任)	(注)5	-
常務取締役	広報室、秘書室担当	河野雄一郎	昭和36年3月16日生	昭和60年4月 平成17年9月 平成18年7月 平成21年1月 平成21年12月 平成22年3月	当社入社 秘書室長 取締役秘書室長 取締役広報室長 常務取締役広報室長 常務取締役(現任)	(注)5	-
取締役	森美術館担当、森美術館理事長	森 佳子	昭和15年9月24日生	平成6年3月 平成12年6月 平成15年8月	当社常勤監査役 取締役(現任) 森美術館理事長(現任)	(注)5	-
取締役	森アーツセンター副理事長、森アーツセンター企画・運営・新規事業担当	壬生 基博	昭和24年7月29日生	昭和47年4月 昭和61年6月 平成4年6月 平成12年9月 平成14年6月 平成15年8月	(株)日本航空入社 (株)第一ホテル(現(株)阪急阪神ホテルズ)取締役 同社代表取締役副社長 当社特別顧問 取締役(現任) 森アーツセンター副理事長(現任)	(注)5	-
取締役	商業施設事業部統括部長	川崎 俊夫	昭和22年6月9日生	昭和46年4月 平成14年6月 平成17年6月 平成17年8月 平成18年11月	当社入社 取締役 (株)ラフォーレ原宿代表取締役社長(現任) 取締役商業施設事業部長 取締役商業施設事業部統括部長(現任)	(注)5	-
取締役	中国事業本部部長代行	横井 勲	昭和31年1月8日生	昭和54年4月 平成13年8月 平成17年3月 平成17年6月 平成18年11月 平成19年12月	当社入社 財務部長 財務企画部長 取締役財務部長 取締役財務企画部長 取締役中国事業本部総務部長 取締役中国事業本部部長代行(現任)	(注)5	-

役名	職名・担当	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
取締役	ヘリコプター事業室長	磯井 純充	昭和33年4月4日生	昭和56年4月 平成17年9月 平成18年7月 平成21年4月	当社入社 広報室長 取締役広報室長 取締役ヘリコプター事業室長(現任)	(注)5	-
取締役	財務経理本部 副本部長、財務企画部・財務部・事業開発部・ストラクチャードファイナンス部担当、中国事業本部(財務・経理担当)	村岡 貞男	昭和28年8月12日生	昭和52年4月  平成13年10月 平成18年7月 平成19年7月  平成19年12月 平成20年6月	(株)日本長期信用銀行(現株)新生銀行)入行  当社入社 取締役財務企画部長 取締役ストラクチャードファイナンス部長 取締役財務本部副本部長 取締役財務経理本部副本部長(現任)	(注)5	-
取締役	森美術館ゼネラルマネージャー、ミュージアムショップゼネラルマネージャー	高橋 信也	昭和26年10月23日生	昭和49年4月 昭和50年9月 平成2年4月 平成9年2月  平成14年8月  平成15年1月 平成15年8月  平成16年7月  平成18年7月	安部公房スタジオ入社 (株)ニューアート西武入社 同社常務取締役 (株)ニューアートディフュージョン専務取締役 エムアンドアイアートシステム(株)(現M&Iアート(株))入社 当社入社 ミュージアムショップゼネラルマネージャー 森美術館ゼネラルマネージャー 取締役森美術館ゼネラルマネージャー(現任) 取締役ミュージアムショップゼネラルマネージャー(現任)	(注)5	-
取締役	東京シティビューゼネラルマネージャー、森アーツセンターギャラリーゼネラルマネージャー	中山 三善	昭和31年6月30日生	昭和56年4月 昭和58年5月  昭和63年6月 平成3年11月  平成14年8月 平成17年8月  平成18年7月  平成19年12月	(株)ギャラリー・ところ入社 財団法人石橋財団(ブリヂストン美術館)入社 東日本旅客鉄道(株)入社 (株)キュレーター・オフィス代表取締役 当社入社 TCV・ツアー・MACG運営室ゼネラルマネージャー 取締役TCV・ツアー・MACG運営室ゼネラルマネージャー 取締役東京シティビューゼネラルマネージャー(現任) 取締役森アーツセンターギャラリーゼネラルマネージャー(現任)	(注)5	-

役名	職名・担当	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
取締役	リゾート関連事業部長	坂本 好伸	昭和24年3月12日生	昭和47年4月 平成9年7月 平成18年3月 平成18年7月 平成22年1月	当社入社 常務取締役 ㈱穴戸国際ゴルフ倶楽部代表取締役社長(現任) 取締役 取締役リゾート関連事業部長(現任)	(注)5	-
取締役	企画・調査室長、総合計画統括部長	稗田 泰史	昭和25年12月19日生	昭和53年4月 平成17年9月 平成18年11月 平成19年6月	当社入社 企画・調査室長 総合計画統括部長 取締役企画・調査室長(現任) 取締役総合計画統括部長(現任)	(注)5	-
常勤監査役		實吉 純彰	昭和12年1月12日生	昭和34年4月 平成3年6月 平成12年6月	㈱三井銀行(現㈱三井住友銀行)入行 室町商事㈱取締役社長 当社常勤監査役(現任)	(注)6	-
監査役		木藤 繁夫	昭和15年9月29日生	昭和41年4月 平成4年1月 平成11年1月 平成13年5月 平成14年10月 平成15年10月 平成17年6月	東京地方検察庁検事 最高検察庁検事 公安調査庁長官 広島高等検察庁検事長 東京高等検察庁検事長 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) 当社監査役(現任)	(注)6	-
監査役		廣瀬 勝	昭和8年2月22日生	昭和30年4月 昭和55年6月 昭和58年9月 平成2年11月 平成10年1月 平成16年4月 平成19年6月 平成20年4月	大蔵省(現財務省)入省 東京税関長 ㈱日本債券信用銀行(現㈱あおぞら銀行)入行 同社取締役副頭取 当社特別顧問 帝京平成大学教授 当社監査役(現任) 帝京平成大学客員教授(現任)	(注)6	-
計							普通株式 8

(注) 1 取締役森佳子は取締役社長森稔の配偶者であり、専務取締役森浩生は同社長の長女の配偶者であります。

2 常務取締役山口隆司は、取締役森佳子の実弟であります。

3 監査役實吉純彰は取締役森佳子の実姉の配偶者であります。

4 監査役實吉純彰、木藤繁夫及び廣瀬勝は、会社法第2条第16号に定める「社外監査役」であります。

5 平成20年6月25日から選任後2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

6 平成20年2月12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【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

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

#### 会社の機関の内容

##### (a) 取締役会

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

##### (b) 監査役会

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

##### (c) 経営会議

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

##### (d) 内部監査室

平成17年3月に社長直属の組織として「内部監査室」を発足させ、内部統制の仕組みを監査し内部統制システムの一層の充実を図っております。

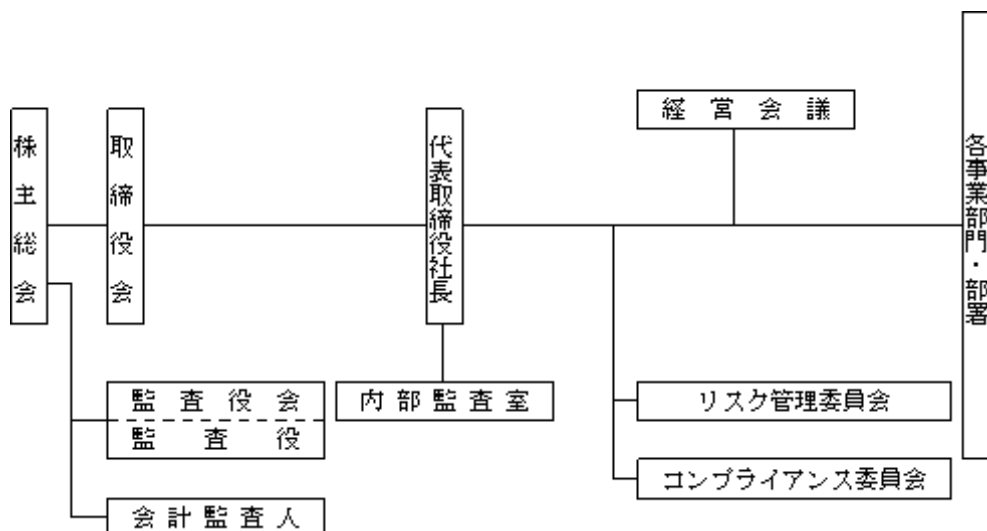
##### (e) コンプライアンス委員会

平成18年1月に『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」を発足させ、コンプライアンス体制の充実・強化を図っております。また、『コンプライアンスマニュアル』も平成19年4月に改定を行い、日常業務の中で更なるコンプライアンスの定着に努めております。

##### (f) リスク管理委員会

全社的なリスク管理に関わる課題・対応策を審議、承認する会議体として、リスク管理委員会を設置しております。リスク管理委員会においては、リスク管理体制の整備、リスクの評価と対応方針の承認、リスクに対する統制状況のモニタリングを行っており、これにより、当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の会社の業務の適正を確保するための体制は以下のとおりであります。

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

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

(b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

(d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

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

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

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

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



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

- ( ) 取締役及び社員は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに監査役に報告する。
  - ( ) 監査役は、経営の意思決定や業務執行の状況を把握するため、取締役会、経営会議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、必要に応じ取締役及び社員に説明を求めることができる。
  - ( ) 内部監査室は、内部監査の実施状況等ならびにコンプライアンスの推進状況について、適宜監査役会に報告する。
- (h) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ( ) 監査役は、内部監査室と連携するとともに、会計監査人と定期的に情報交換を行い、相互に連携を図る。
  - ( ) 監査役が業務に関する説明又は報告を求めた場合、取締役及び社員が迅速かつ適切に対応する。

#### 内部監査及び監査役監査の状況

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

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

#### 会計監査の状況

(a) 業務を執行した公認会計士の氏名等

公認会計士 石井和人(公認会計士桜友共同事務所)

公認会計士 斉藤 孝(公認会計士桜友共同事務所)

公認会計士 尾関高德(公認会計士桜友共同事務所)

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

(b) 補助者の構成

公認会計士桜友共同事務所に所属する公認会計士7名

(c) 審査体制

意見表明に関する審査については、公認会計士桜友共同事務所に常置されている審査委員会において、当社の監査証明業務に従事していない委員により実施されております。

#### 役員報酬の内容

##### 取締役及び監査役に対する役員報酬

(a) 取締役に支払った報酬 768百万円

(b) 監査役に支払った報酬 30百万円

#### 社外取締役及び社外監査役と会社との関係

当社には、社外取締役はおりません。

社外監査役3名のうち1名は、当社取締役の二親等以内の親族であります。

#### 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。

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

第一種優先株式及び第二種優先株式について議決権を有しないこととされていますが、その理由は資本増強にあたり、既存株主への影響を考慮したためであります。

#### (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			31	0
連結子会社			7	1
計			39	1

##### 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

##### 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、合意された手続きに基づく確認業務であります。

##### 【監査報酬の決定方針】

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

## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号、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。

なお、前連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号、以下「中間連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

(3) 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おります。

なお、前事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

(4) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号、以下「中間財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)及び当連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)及び当事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)の財務諸表について、公認会計士桜友共同事務所の公認会計士石井和人氏、公認会計士斉藤孝氏及び公認会計士尾関高德氏の監査を受けております。

また、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当中間連結会計期間(平成21年4月1日から平成21年9月30日まで)の中間連結財務諸表及び当中間会計期間(平成21年4月1日から平成21年9月30日まで)の中間財務諸表について、公認会計士桜友共同事務所の公認会計士石井和人氏、公認会計士斉藤孝氏及び公認会計士尾関高德氏の中間監査を受けております。

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	59,443	38,977
受取手形及び営業未収入金	12,799	12,654
有価証券	43,011	-
エクイティ出資	42,072 <sup>1</sup>	76,326 <sup>1</sup>
たな卸資産	33,427	25,156 <sup>6,7</sup>
繰延税金資産	2,011	804
その他	23,297	21,468
貸倒引当金	646	483
流動資産合計	215,417	174,905
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	216,154	323,886
減価償却累計額	71,610	88,096
建物及び構築物（純額）	144,543 <sup>2</sup>	235,789 <sup>2,6</sup>
機械装置及び運搬具	15,155	17,945
減価償却累計額	7,139	8,048
機械装置及び運搬具（純額）	8,016 <sup>2</sup>	9,897 <sup>2,6</sup>
工具、器具及び備品	12,524	15,556
減価償却累計額	7,497	9,038
工具、器具及び備品（純額）	5,027 <sup>2</sup>	6,517 <sup>2,6</sup>
土地	400,400 <sup>2</sup>	457,715 <sup>2,6,8</sup>
建設仮勘定	102,502 <sup>2</sup>	39,431 <sup>6,8</sup>
信託不動産	302,904	38,823
減価償却累計額	36,435	3,000
信託不動産（純額）	266,469 <sup>2,5</sup>	35,822 <sup>6</sup>
その他	8,555	13,336
有形固定資産合計	935,516	798,511
無形固定資産		
借地権	63,668	77,842 <sup>2</sup>
その他	6,261	6,534
無形固定資産合計	69,929	84,376
投資その他の資産		
投資有価証券	20,063 <sup>1,2</sup>	19,168 <sup>1,2</sup>
長期貸付金	31,201	14,041
繰延税金資産	154	3,594
その他	24,677 <sup>1</sup>	23,769 <sup>1</sup>
貸倒引当金	459	394
投資その他の資産合計	75,637	60,180
固定資産合計	1,081,083	943,068
繰延資産		
開業費	7,333	-
繰延資産合計	7,333	-
資産合計	1,303,835	1,117,973

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	8,001	7,528
短期借入金	<sup>2</sup> 161,812	<sup>2</sup> 186,211
未払法人税等	13,371	338
賞与引当金	1,005	999
その他	22,859	24,782
流動負債合計	207,050	219,860
固定負債		
長期借入金	<sup>2,4</sup> 515,800	<sup>2,4</sup> 485,844
長期預り金	<sup>2,5</sup> 203,230	-
退職給付引当金	2,152	2,328
役員退職慰労引当金	1,209	1,166
繰延税金負債	42,632	42,902
その他	4,278	55,763
固定負債合計	769,303	588,005
負債合計	976,354	807,865
純資産の部		
株主資本		
資本金	65,000	65,000
資本剰余金	55,021	55,021
利益剰余金	176,458	171,484
自己株式	505	505
株主資本合計	295,974	291,000
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	562	159
繰延ヘッジ損益	2,517	1,845
為替換算調整勘定	8,823	524
評価・換算差額等合計	5,742	1,479
少数株主持分	25,763	20,587
純資産合計	327,480	310,108
負債純資産合計	1,303,835	1,117,973

## 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

		当中間連結会計期間末 (平成21年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金		37,880
受取手形及び営業未収入金		6,452
エクイティ出資	*4	9,852
たな卸資産		18,233
繰延税金資産		1,197
その他		11,009
貸倒引当金		455
流動資産合計		84,170
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物		330,988
減価償却累計額		92,867
建物及び構築物（純額）	*1	238,120
機械装置及び運搬具		18,183
減価償却累計額		8,592
機械装置及び運搬具（純額）	*1	9,590
工具、器具及び備品		16,048
減価償却累計額		9,699
工具、器具及び備品（純額）	*1	6,348
土地	*1	480,869
建設仮勘定		45,256
信託不動産		38,533
減価償却累計額		3,000
信託不動産（純額）		35,532
その他		10,758
有形固定資産合計		826,476
無形固定資産		
借地権	*1	78,672
その他		6,233
無形固定資産合計		84,906
投資その他の資産		
投資有価証券	*1	19,890
エクイティ出資	*4	57,862
長期貸付金		12,950
繰延税金資産		4,293
その他		27,384
貸倒引当金		561
投資その他の資産合計		121,819
固定資産合計		1,033,202
資産合計		1,117,372

(単位:百万円)

当中間連結会計期間末  
(平成21年9月30日)

負債の部	
流動負債	
支払手形及び営業未払金	5,563
短期借入金	* <sub>1</sub> 178,150
未払法人税等	4,686
賞与引当金	877
その他	21,170
流動負債合計	210,447
固定負債	
長期借入金	* <sub>1,3</sub> 489,246
長期預り金	53,867
退職給付引当金	2,448
役員退職慰労引当金	1,163
繰延税金負債	42,686
その他	3,656
固定負債合計	593,070
負債合計	803,517
純資産の部	
株主資本	
資本金	65,000
資本剰余金	55,021
利益剰余金	171,613
自己株式	505
株主資本合計	291,129
評価・換算差額等	
その他有価証券評価差額金	304
繰延ヘッジ損益	1,543
為替換算調整勘定	2,894
評価・換算差額等合計	1,655
少数株主持分	21,070
純資産合計	313,855
負債純資産合計	1,117,372

## 【連結損益計算書】

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
営業収益	169,686	178,729
営業原価	99,925	117,237
営業総利益	69,760	61,492
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 25,756	<sup>1</sup> 24,359
営業利益	44,003	37,133
営業外収益		
受取利息	559	1,085
受取配当金	120	597
負ののれん償却額	488	-
持分法による投資利益	-	1,334
その他	1,729	989
営業外収益合計	2,898	4,006
営業外費用		
支払利息	13,503	14,367
有価証券運用損	971	-
持分法による投資損失	407	-
株式交付費	2,329	-
開業費償却	40	3,683
その他金融費用	3,779	1,810
その他	2,068	3,956
営業外費用合計	23,099	23,817
経常利益	23,802	17,322
特別利益		
固定資産売却益	<sup>2</sup> 50,416	<sup>2</sup> 31,720
その他	2,370	2,559
特別利益合計	52,787	34,280
特別損失		
固定資産売却損	<sup>3</sup> 1,098	<sup>3</sup> 14,937
減損損失	<sup>4</sup> 1,112	-
過年度役員退職慰労引当金繰入額	1,145	-
固定資産解体関連費用	1,536	-
過年度開業準備関連費用	-	5,764
固定資産圧縮損	-	<sup>5</sup> 14,726
その他	2,417	8,584
特別損失合計	7,309	44,012
税金等調整前当期純利益	69,280	7,589
法人税、住民税及び事業税	17,071	8,211
過年度法人税等	5,350	-
法人税等調整額	6,772	2,699
法人税等合計	29,194	5,511
少数株主利益又は少数株主損失( )	633	2,043
当期純利益	39,452	4,122



## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
営業収益	87,120
営業原価	60,128
営業総利益	26,991
販売費及び一般管理費	* <sub>1</sub> 11,957
営業利益	15,033
営業外収益	
受取利息	236
受取配当金	1,821
為替差益	771
持分法による投資利益	931
その他	541
営業外収益合計	4,302
営業外費用	
支払利息	8,085
その他	499
営業外費用合計	8,585
経常利益	10,751
特別利益	
前期損益修正益	* <sub>2</sub> 54
貸倒引当金戻入額	36
固定資産売却益	* <sub>3</sub> 57
その他	15
特別利益合計	164
特別損失	
固定資産売却損	* <sub>4</sub> 188
固定資産除却損	* <sub>5</sub> 273
投資有価証券評価損	399
賃貸借契約解約損	814
その他	127
特別損失合計	1,804
税金等調整前中間純利益	9,111
法人税、住民税及び事業税	5,948
法人税等調整額	1,448
法人税等合計	4,500
少数株主損失( )	160
中間純利益	4,771

## 【連結株主資本等変動計算書】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	1,000	65,000
当期変動額		
新株の発行	64,000	-
当期変動額合計	64,000	-
当期末残高	65,000	65,000
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	21	55,021
当期変動額		
新株の発行	55,000	-
当期変動額合計	55,000	-
当期末残高	55,021	55,021
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	148,632	176,458
当期変動額		
剰余金の配当	11,500	9,080
当期純利益	39,452	4,122
持分法適用会社減少に伴う減少高	-	15
自己株式の処分	126	-
当期変動額合計	27,825	4,973
当期末残高	176,458	171,484
<b>自己株式</b>		
前期末残高	-	505
当期変動額		
自己株式の取得	632	-
自己株式の処分	126	-
当期変動額合計	505	-
当期末残高	505	505
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	149,654	295,974
当期変動額		
新株の発行	119,000	-
剰余金の配当	11,500	9,080
当期純利益	39,452	4,122
持分法適用会社減少に伴う減少高	-	15
自己株式の取得	632	-
自己株式の処分	0	-
当期変動額合計	146,320	4,973
当期末残高	295,974	291,000

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	8,324	562
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,886	402
当期変動額合計	8,886	402
当期末残高	562	159
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	2,393	2,517
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	124	672
当期変動額合計	124	672
当期末残高	2,517	1,845
<b>為替換算調整勘定</b>		
前期末残高	8,514	8,823
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	308	8,298
当期変動額合計	308	8,298
当期末残高	8,823	524
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	14,445	5,742
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,703	7,222
当期変動額合計	8,703	7,222
当期末残高	5,742	1,479
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	18,865	25,763
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,897	5,176
当期変動額合計	6,897	5,176
当期末残高	25,763	20,587
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	182,965	327,480
当期変動額		
新株の発行	119,000	-
剰余金の配当	11,500	9,080
当期純利益	39,452	4,122
持分法適用会社減少に伴う減少高	-	15
自己株式の取得	632	-
自己株式の処分	0	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,805	12,398
当期変動額合計	144,515	17,372
当期末残高	327,480	310,108

## 【中間連結株主資本等変動計算書】

(単位:百万円)

	当中間連結会計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
<b>株主資本</b>	
<b>資本金</b>	
前期末残高	65,000
当中間期変動額	
当中間期変動額合計	-
当中間期末残高	65,000
<b>資本剰余金</b>	
前期末残高	55,021
当中間期変動額	
当中間期変動額合計	-
当中間期末残高	55,021
<b>利益剰余金</b>	
前期末残高	171,484
当中間期変動額	
剰余金の配当	4,642
中間純利益	4,771
当中間期変動額合計	128
当中間期末残高	171,613
<b>自己株式</b>	
前期末残高	505
当中間期変動額	
当中間期変動額合計	-
当中間期末残高	505
<b>株主資本合計</b>	
前期末残高	291,000
当中間期変動額	
剰余金の配当	4,642
中間純利益	4,771
当中間期変動額合計	128
当中間期末残高	291,129

（単位：百万円）

	当中間連結会計期間 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)
評価・換算差額等	
その他有価証券評価差額金	
前期末残高	159
当中間期変動額	
株主資本以外の項目の当中間期変動額 (純額)	463
当中間期変動額合計	463
当中間期末残高	304
繰延ヘッジ損益	
前期末残高	1,845
当中間期変動額	
株主資本以外の項目の当中間期変動額 (純額)	301
当中間期変動額合計	301
当中間期末残高	1,543
為替換算調整勘定	
前期末残高	524
当中間期変動額	
株主資本以外の項目の当中間期変動額 (純額)	2,369
当中間期変動額合計	2,369
当中間期末残高	2,894
評価・換算差額等合計	
前期末残高	1,479
当中間期変動額	
株主資本以外の項目の当中間期変動額 (純額)	3,134
当中間期変動額合計	3,134
当中間期末残高	1,655
少数株主持分	
前期末残高	20,587
当中間期変動額	
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純 額)	483
当中間期変動額合計	483
当中間期末残高	21,070
純資産合計	
前期末残高	310,108
当中間期変動額	
剰余金の配当	4,642
中間純利益	4,771
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純 額)	3,618
当中間期変動額合計	3,747
当中間期末残高	313,855

## 【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19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	69,280	7,589
減価償却費	25,605	21,925
減損損失	1,112	-
有形固定資産除売却損益（は益）	49,125	16,347
有価証券運用損益（は益）	971	-
投資有価証券売却損益（は益）	1,312	1,549
投資有価証券評価損益（は益）	13	2,200
株式交付費	2,329	-
開業費償却額	40	3,683
過年度開業準備関連費用	-	5,764
のれん償却額	485	293
持分法による投資損益（は益）	407	1,334
引当金の増減額（は減少）	1,595	62
受取利息及び受取配当金	680	1,682
支払利息	13,503	14,367
売上債権の増減額（は増加）	5,894	684
エクイティ出資の増減額（は増加）	17,480	48,252
たな卸資産の増減額（は増加）	1,908	9,429
仕入債務の増減額（は減少）	1,659	1,284
長期預り金の増減額（は減少）	10,114	10,472
固定資産圧縮損	-	14,726
その他	938	12,490
小計	49,304	111,773
利息及び配当金の受取額	54	2,157
利息の支払額	13,124	14,197
法人税等の支払額	23,328	23,010
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,906	76,723
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	160	492
定期預金の払戻による収入	157	147
有価証券の取得による支出	21,493	-
有価証券の売却による収入	26,006	5,973
有形固定資産の取得による支出	142,519	131,639
有形固定資産の売却による収入	54,762	8,933
投資有価証券の取得による支出	11,934	14,872
投資有価証券の売却による収入	6,823	4,488
貸付けによる支出	23,171	29,829
貸付金の回収による収入	834	36,475
子会社株式の売却による収入	-	662

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
子会社株式の取得による支出	-	2 623
その他	9,361	1,638
投資活動によるキャッシュ・フロー	120,056	121,169
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)	3,786	46,638
長期借入れによる収入	61,604	110,955
長期借入金の返済による支出	40,094	158,385
株式の発行による収入	116,671	-
自己株式の取得による支出	632	-
自己株式の売却による収入	0	-
配当金の支払額	11,500	9,080
少数株主への配当金の支払額	406	381
財務活動によるキャッシュ・フロー	129,428	10,253
現金及び現金同等物に係る換算差額	441	3,115
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	22,720	57,815
現金及び現金同等物の期首残高	73,656	96,377
現金及び現金同等物の期末残高	1 96,377	1 38,561

## 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前中間純利益	9,111
減価償却費	9,307
有形固定資産除売却損益（は益）	404
投資有価証券評価損益（は益）	399
持分法による投資損益（は益）	931
引当金の増減額（は減少）	79
受取利息及び受取配当金	2,057
支払利息	8,085
売上債権の増減額（は増加）	6,768
エクイティ出資の増減額（は増加）	8,239
たな卸資産の増減額（は増加）	6,713
仕入債務の増減額（は減少）	2,242
その他	870
小計	44,748
利息及び配当金の受取額	2,105
利息の支払額	8,258
法人税等の支払額	1,601
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,994
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の預入による支出	76
定期預金の払戻による収入	146
有形固定資産の取得による支出	36,333
有形固定資産の売却による収入	3,507
投資有価証券の取得による支出	300
投資有価証券の売却による収入	16
貸付けによる支出	1,504
貸付金の回収による収入	8,810
その他	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	25,739
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金の増減額（は減少）	3,898
長期借入れによる収入	56,950
長期借入金の返済による支出	68,798
配当金の支払額	4,642
少数株主への配当金の支払額	294
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,887
現金及び現金同等物に係る換算差額	579
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,052
現金及び現金同等物の期首残高	38,561
現金及び現金同等物の中間期末残高	*1 37,509



## 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 21社            主要な連結子会社名は、「第1企業の概況」の「4関係会社の状況」に記載しているため省略してあります。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等            主要な非連結子会社            森ビル不動産投資顧問(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、総資産の合計額、売上高の合計額、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、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連結の範囲から除いております。</p> <p>(追加情報)            開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用関連会社の数 4社            主要な会社名            (株)プライムステージ            森ヒルズリート投資法人            (株)ヴィーナスフォート            上海陸家嘴貝思特物業管理有限公司</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 21社            主要な連結子会社名は、「第1企業の概況」の「4関係会社の状況」に記載しているため省略してあります。</p> <p>このうち、(株)ヴィーナスフォートについては、当連結会計年度において同社株式を追加取得したことにより連結子会社となりました。なお、平成20年9月30日までは持分法を適用しております。</p> <p>また、フォレストオーバーシーズ(株)は当社が吸収合併により、連結子会社から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等            同左</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社            開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用関連会社の数 2社            主要な会社名            (株)プライムステージ            森ヒルズリート投資法人            なお、(株)ヴィーナスフォートについては、当連結会計年度において株式を追加取得したことにより連結子会社となったため、持分法の適用から除外しております。</p> <p>また、前連結会計年度において持分法適用会社でありました上海陸家嘴貝思特物業管理有限公司は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、持分法の適用の範囲から除外しております。</p>

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社(森ビル不動産投資顧問(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。</p> <p>(3) その他 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。</p> <p>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(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部、他10社の決算日は、12月31日であります。 連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 売買目的有価証券 時価法 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) その他有価証券(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。</p> <p>デリバティブ 時価法 たな卸資産 販売用不動産 個別法に基づく原価法</p> <p>商品 売価還元法に基づく原価法</p>	<p>同左</p> <p>(3) その他 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>デリバティブ 時価法 たな卸資産 販売用不動産 個別法に基づく原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定)</p> <p>商品 売価還元法に基づく原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定)</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 当社及び連結子会社は主として定率法 ただし、平成10年 4月 1日以降に取得した建物(附属 設備を除く)については定額法 在外連結子会社は定額法 (主な耐用年数) 建物及び構築物 2～60年 機械装置及び車両運搬具 2～17年</p>	<p>(会計方針の変更) 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、 従来、主に個別法に基づく原価法を採用してありま したが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関 する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年 7 月 5日公表分 企業会計基準第 9号)を適用したこ とに伴い、主に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)を採用しております。 これによる当連結会計年度の損益に与える影響は 軽微であります。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産(リース資産を除く) 当社及び連結子会社は主として定率法 ただし、平成10年 4月 1日以降に取得した建物(附属 設備を除く)については定額法 在外連結子会社は定額法 (主な耐用年数) 建物及び構築物 1～60年 機械装置及び車両運搬具 2～17年</p> <p>(追加情報) 当社及び国内連結子会社の機械装置について、当連 結会計年度より耐用年数の変更を行っております。 これは、平成20年度の税制改正を契機に耐用年数 を見直したことによるものであります。 これによる当連結会計年度における損益に与える影 響は軽微であります。</p>

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>無形固定資産 定額法</p> <p>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</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金</p> <p>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。</p> <p>賞与引当金</p> <p>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。</p> <p>退職給付引当金</p> <p>従業員の退職給付に備えるため、当社及び国内連結子会社において当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の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。</p> <p>なお、数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>役員退職慰労引当金</p> <p>役員の退職慰労金の支出に備えて、当社及び国内連結子会社の一部は役員退職慰労金規程に基づく連結会計期間末要支給額を計上しております。</p>	<p>無形固定資産(リース資産を除く) 定額法</p> <p>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</p> <p>リース資産</p> <p>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。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>賞与引当金</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>退職給付引当金</p> <p>従業員の退職給付に備えるため、当社及び国内連結子会社において当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>なお、数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>役員退職慰労引当金</p> <p>役員の退職慰労金の支出に備えて、国内連結子会社の一部は役員退職慰労金規程に基づく連結会計期間末要支給額を計上しております。</p> <p>なお、当社は平成20年4月1日付で役員退職慰労金制度を廃止しております。役員退職慰労引当金残高は、役員の退任時に支給する予定であります。</p>

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>(4) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準</p> <p>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、連結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、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>当社及び国内連結子会社は、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たすものについては特例処理によっております。</p> <p>ヘッジの手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>キャッシュ・フローの変動の累計額を比率分析しております。ただし、特例処理を採用している金利スワップについては有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(4) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準</p> <p>同左</p> <p>(5)</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>ヘッジの手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>
<p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>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。</p> <p>繰延資産の処理方法 開業費 開業時に一括償却することとしております。</p> <p>株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれん及び負ののれんの償却については、5年間の均等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。</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、以下のものを対象としております。</p> <p>手許現金 随時引き出し可能な預金 容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少な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</p>	<p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p> <p>繰延資産の処理方法 開業費 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

## 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
	<p>(連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い)</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年 5月17日)を適用し、連結決算上必要な修正を行っております。</p> <p>なお、これによる連結財務諸表に与える影響はありません。</p> <p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成 5年 6月 17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年 3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成 6年 1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年 3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借処理に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(費用計上方法の変更)</p> <p>ビル事業等で発生する受託業務等に係る人件費及び経費の一部は従来、営業収益との対応関係を把握することが困難であったため、「販売費及び一般管理費」に計上しておりましたが、新経理システムの稼働に伴い、営業収益との対応関係が明確になったことにより、当連結会計年度より「営業原価」に計上することといたしました。これにより、従来の方法によった場合と比較して、当連結会計年度の営業総利益は、7,184百万円減少しております。なお、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p>

## 【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「有価証券(当連結会計年度末の残高は99百万円)」は、資産の総額の100分の5以下となったため、流動資産の「その他」に含めて表示することにしました。</p> <p>2. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「長期預り金(当連結会計年度末の残高は52,561百万円)」は、負債及び純資産の合計額の100分の5以下となったため、固定負債の「その他」に含めて表示することにしました。</p>



## 注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																												
<p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式等の額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">エクイティ出資</td> <td style="text-align: right;">4,288百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">9,232百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">10,750百万円</td> </tr> </table>	エクイティ出資	4,288百万円	投資有価証券	9,232百万円	その他(出資金)	10,750百万円	<p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式等の額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">エクイティ出資</td> <td style="text-align: right;">4,268百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">14,386百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">9,243百万円</td> </tr> </table>	エクイティ出資	4,268百万円	投資有価証券	14,386百万円	その他(出資金)	9,243百万円																																
エクイティ出資	4,288百万円																																												
投資有価証券	9,232百万円																																												
その他(出資金)	10,750百万円																																												
エクイティ出資	4,268百万円																																												
投資有価証券	14,386百万円																																												
その他(出資金)	9,243百万円																																												
<p>* 2 担保に供している資産ならびに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">867百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">6,180百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,574百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">92,031百万円</td> </tr> <tr> <td>信託不動産</td> <td style="text-align: right;">230,767百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">332,438百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">589百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">75,223百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td style="text-align: right;">161,489百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">237,302百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	867百万円	機械装置及び運搬具	6,180百万円	工具、器具及び備品	6百万円	土地	2,574百万円	建設仮勘定	92,031百万円	信託不動産	230,767百万円	投資有価証券	9百万円	合計	332,438百万円	短期借入金	589百万円	長期借入金	75,223百万円	長期預り金	161,489百万円	合計	237,302百万円	<p>* 2 担保に供している資産ならびに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">84,134百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">7,934百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,574百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">16,210百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">110,869百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">439百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">53,031百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,470百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	84,134百万円	機械装置及び運搬具	7,934百万円	工具、器具及び備品	6百万円	土地	2,574百万円	借地権	16,210百万円	投資有価証券	9百万円	合計	110,869百万円	短期借入金	439百万円	長期借入金	53,031百万円	合計	53,470百万円
建物及び構築物	867百万円																																												
機械装置及び運搬具	6,180百万円																																												
工具、器具及び備品	6百万円																																												
土地	2,574百万円																																												
建設仮勘定	92,031百万円																																												
信託不動産	230,767百万円																																												
投資有価証券	9百万円																																												
合計	332,438百万円																																												
短期借入金	589百万円																																												
長期借入金	75,223百万円																																												
長期預り金	161,489百万円																																												
合計	237,302百万円																																												
建物及び構築物	84,134百万円																																												
機械装置及び運搬具	7,934百万円																																												
工具、器具及び備品	6百万円																																												
土地	2,574百万円																																												
借地権	16,210百万円																																												
投資有価証券	9百万円																																												
合計	110,869百万円																																												
短期借入金	439百万円																																												
長期借入金	53,031百万円																																												
合計	53,470百万円																																												
<p>3 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務等</p> <p>下記の預り敷金等に対して債務保証を行っておりません。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">森磯(株)、森喜代(株)他</td> <td style="text-align: right;">22,484百万円</td> </tr> </table> <p>(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18,684百万円を含んでおります。)</p>	森磯(株)、森喜代(株)他	22,484百万円	<p>3 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務等</p> <p>下記の預り敷金等に対して債務保証を行っておりません。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">森磯(株)、森喜代(株)他</td> <td style="text-align: right;">28,823百万円</td> </tr> </table> <p>(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25,823百万円を含んでおります。)</p>	森磯(株)、森喜代(株)他	28,823百万円																																								
森磯(株)、森喜代(株)他	22,484百万円																																												
森磯(株)、森喜代(株)他	28,823百万円																																												
<p>* 4 財務制限条項</p> <p>(1) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">71,900百万円</td> </tr> </table> <p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p>	長期借入金	71,900百万円	<p>* 4 財務制限条項</p> <p>(1) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">45,100百万円</td> </tr> </table> <p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p>	長期借入金	45,100百万円																																								
長期借入金	71,900百万円																																												
長期借入金	45,100百万円																																												

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>(2) 上記のほか、当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p>	<p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>(2) 上記のほか、当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p>
<p>長期借入金 23,650百万円</p>	<p>長期借入金 22,750百万円</p>
<p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p>	<p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>(3) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <p>長期借入金 19,500百万円</p> <p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ245,600百万円以上に維持すること。</p>

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)												
<p>* 5 不動産信託受益権による流動化</p> <p>六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)への不動産の譲渡取引は、法的にはあくまでも真正な売買として行われたものですが、日本公認会計士協会会計制度委員会報告第十五号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の適用により、金融取引として会計処理しております。</p> <p>なお、対象資産の当連結会計年度末における帳簿残高は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="236 1003 699 1108"> <thead> <tr> <th>科 目</th> <th>金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託不動産</td> <td>230,767百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td>144,546百万円</td> </tr> </tbody> </table>	科 目	金 額	信託不動産	230,767百万円	長期預り金	144,546百万円	<p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ216,300百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>5 不動産信託受益権による流動化</p> <p>六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)への不動産の譲渡取引は、日本公認会計士協会会計制度委員会報告第十五号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の適用により、金融取引として会計処理しておりますが、平成20年10月28日に六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)から出資金の一部返還を受けたことにより、同実務指針に定めるリスクの負担の割合がおおむね5%以内となることから、同日付で売却取引として会計処理をしております。</p> <p>これによる譲渡益は、12,526百万円であります。</p> <p>* 6 従来、有形固定資産として保有しておりました土地等12,469百万円については、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、販売用不動産として保有しておりました土地等10,773百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より有形固定資産に振り替えております。</p> <p>* 7 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。</p> <table data-bbox="778 1451 1216 1556"> <tbody> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>24,560百万円</td> </tr> <tr> <td>商品及び製品</td> <td>220百万円</td> </tr> <tr> <td>原材料及び貯蔵品</td> <td>375百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 8 虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業に係る土地建物等について圧縮記帳14,726百万円を行っております。</p>	販売用不動産	24,560百万円	商品及び製品	220百万円	原材料及び貯蔵品	375百万円
科 目	金 額												
信託不動産	230,767百万円												
長期預り金	144,546百万円												
販売用不動産	24,560百万円												
商品及び製品	220百万円												
原材料及び貯蔵品	375百万円												

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	
* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目		* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目	
給料手当	10,581百万円	給料手当	7,649百万円
租税公課	2,794百万円	退職給付費用	389百万円
諸手数料	2,702百万円	貸倒引当金繰入額	347百万円
賞与引当金繰入額	418百万円	賞与引当金繰入額	335百万円
退職給付費用	330百万円		
役員退職慰労引当金繰入額	64百万円		
貸倒引当金繰入額	1百万円		
* 2 固定資産売却益の内訳		* 2 固定資産売却益の内訳	
土地	49,779百万円	土地	14,163百万円
建物及び構築物等	625百万円	建物及び構築物等	13,555百万円
借地権	11百万円	信託不動産	4,001百万円
* 3 固定資産売却損の内訳		* 3 固定資産売却損の内訳	
土地	834百万円	土地	14,850百万円
建物	263百万円	建物	86百万円
* 4 減損損失			
当社は、以下の資産グループについて減損損失を計上しております。			
用途	場所	種類	減損損失
収益ビル	愛媛県 松山市	建物	219百万円
		構築物	0百万円
		土地	892百万円
当社は、保有資産を稼働ビル、プロジェクト及びその他にグルーピングしております。当資産グループのうち、継続的な時価の下落等により、回収可能価額が著しく悪化した資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。			
なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による評価額等をもとに正味売却価額により測定しております。			
		* 5 固定資産圧縮損	
		代替資産として取得した資産の取得価額から直接減額した価額であります。	
		土地	13,857百万円
		建設仮勘定	868百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

## 1 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 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 (注) 1	200,000	8,036	-	208,036
第一種優先株式 (注) 1	-	1,025	-	1,025
第二種優先株式 (注) 1	-	75	-	75
合計	200,000	9,136	-	209,136
自己株式				
普通株式 (注) 2	-	500	100	400
合計	-	500	100	400

(注) 1 普通株式、第一種優先株式及び第二種優先株式の株式数の増加9,136株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

2 普通株式の自己株式の株式数の増加500株及び減少100株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加及び自己株式の売却による減少であります。

## 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
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	11,500	57,500	平成19年3月31日	平成19年6月28日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年6月25日 定時株主総会	普通株式	8,928	利益剰余金	43,000	平成20年3月31日	平成20年6月26日
	第一種優先株式	140	利益剰余金	137,123	平成20年3月31日	平成20年6月26日
	第二種優先株式	11	利益剰余金	152,153	平成20年3月31日	平成20年6月26日

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 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	208,036	-	-	208,036
第一種優先株式	1,025	-	-	1,025
第二種優先株式	75	-	-	75
合計	209,136	-	-	209,136
自己株式				
普通株式	400	-	-	400
合計	400	-	-	400

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月25日 定時株主総会	普通株式	8,928	43,000	平成20年3月31日	平成20年6月26日
	第一種優先株式	140	137,123	平成20年3月31日	平成20年6月26日
	第二種優先株式	11	152,153	平成20年3月31日	平成20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
平成21年6月29日 定時株主総会	普通株式	124	利益剰余金	600	平成21年3月31日	平成21年6月30日
	第一種優先株式	4,197	利益剰余金	4,095,000	平成21年3月31日	平成21年6月30日
	第二種優先株式	320	利益剰余金	4,272,000	平成21年3月31日	平成21年6月30日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)																												
<p>* 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">59,443百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">80百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日から満期または償還までの期間が3ヶ月以内の有価証券</td> <td style="text-align: right;">37,014百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">96,377百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	59,443百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	80百万円	取得日から満期または償還までの期間が3ヶ月以内の有価証券	37,014百万円	現金及び現金同等物	96,377百万円	<p>* 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">38,977百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">415百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,561百万円</td> </tr> </table> <p>* 2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の取得により新たに(株)ヴィーナスフォートを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社の取得価額と当社取得のための支出（純額）との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">資産</td> <td style="text-align: right;">3,648百万円</td> </tr> <tr> <td>負債</td> <td style="text-align: right;">6,585百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">293百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">2,643百万円</td> </tr> <tr> <td>同社株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>同社現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">623百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：同社取得による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">623百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	38,977百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	415百万円	現金及び現金同等物	38,561百万円	資産	3,648百万円	負債	6,585百万円	のれん	293百万円	少数株主持分	2,643百万円	同社株式の取得価額	0百万円	同社現金及び現金同等物	623百万円	差引：同社取得による収入	623百万円
現金及び預金勘定	59,443百万円																												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	80百万円																												
取得日から満期または償還までの期間が3ヶ月以内の有価証券	37,014百万円																												
現金及び現金同等物	96,377百万円																												
現金及び預金勘定	38,977百万円																												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	415百万円																												
現金及び現金同等物	38,561百万円																												
資産	3,648百万円																												
負債	6,585百万円																												
のれん	293百万円																												
少数株主持分	2,643百万円																												
同社株式の取得価額	0百万円																												
同社現金及び現金同等物	623百万円																												
差引：同社取得による収入	623百万円																												

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)				当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				ファイナンス・リース取引(借主側) 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 海外事業における設備であります。 リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「4.会計処理基準に関する事項(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
機械装置及び 運搬具	39	30	9	機械装置及び 運搬具	39	36	3
工具、器具及び 備品	190	187	3	工具、器具及び 備品	98	88	10
ソフトウェア	32	32	0	ソフトウェア	21	19	1
合計	263	249	14	合計	159	144	15
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額			
1年内 8百万円				1年内 14百万円			
1年超 5百万円				1年超 1百万円			
合計 14百万円				合計 15百万円			
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失				(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失			
支払リース料 26百万円				支払リース料 18百万円			
減価償却費相当額 26百万円				減価償却費相当額 18百万円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。			
(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。				(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。			



前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
	<p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>

(有価証券関係)

有価証券

## 1 売買目的有価証券

前連結会計年度(平成20年3月31日)		当連結会計年度(平成21年3月31日)	
連結貸借対照表計上額 (百万円)	当連結会計年度の損益に含まれた評価差額(百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	当連結会計年度の損益に含まれた評価差額(百万円)
	754		

## 2 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度(平成20年3月31日)			当連結会計年度(平成21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)	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対 照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	9	10	0	9	10	0
	(2) 社債						
	(3) その他						
	小計	9	10	0	9	10	0
時価が連結貸借対 照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等						
	(2) 社債						
	(3) その他						
	小計						
合計		9	10	0	9	10	0

## 3 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度(平成20年3月31日)			当連結会計年度(平成21年3月31日)		
		取得原価 (百万円)	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結貸借 対照表計上額 (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	375	446	70	26	27	1
	(2) 債券 国債・地方債等 社債 その他						
	(3) その他						
	小計	375	446	70	26	27	1
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	5,860	4,671	1,189	2,028	1,793	234
	(2) 債券 国債・地方債等 社債 その他						
	(3) その他	1,237	1,235	1	175	144	30
	小計	7,097	5,907	1,190	2,203	1,937	265
合計		7,473	6,353	1,120	2,229	1,965	264

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について1,988百万円、その他について2百万円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、回復可能性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。

## 4 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)			当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)		
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)	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)
1,472	16	234	9,221	139	1,975

## 5 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

前連結会計年度(平成20年 3月31日現在)

その他有価証券

譲渡性預金	36,000百万円
割引債	5,997百万円
非上場株式	4,991百万円
その他	490百万円

(注) 前連結会計年度において、その他有価証券で時価のない株式について13百万円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っております。

当連結会計年度(平成21年 3月31日現在)

その他有価証券

非上場株式	2,503百万円
その他	393百万円

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のない株式について209百万円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っております。

## 6 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定

	前連結会計年度(平成20年 3月31日)				当連結会計年度(平成21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)	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)
1 債券								
(1) 国債・地方債等			10				10	
(2) 社債	5,997							
(3) その他	36,000							
2 その他								
合計	41,997		10				10	

## 7 前連結会計年度中の有価証券の保有目的の変更

前連結会計年度において、従来売買目的有価証券(連結貸借対照表計上額3,204百万円)をその他有価証券に変更しております。これは、資金運用方針の変更に伴い有価証券のトレーディング取引を行わないこととしたために変更したものであります。この結果、売買目的有価証券が3,204百万円減少しており、振替に伴う評価損754百万円が発生しております。

(デリバティブ取引関係)

## 1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社は金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針及び取引の利用目的 デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ、及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。 金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、当社のデリバティブ取引は信用度の高い金融機関のみを相手としており、信用リスクは殆ど無いものと考えております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、財務担当取締役が決裁した上で、財務部において実行及びリスク管理を行い、取引状況を定期的に財務担当取締役に報告しております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針及び取引の利用目的 同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

## 2 取引の時価等に関する事項

当社グループのデリバティブ取引は、全てヘッジ会計が適用されているため、記載対象から除いております。

(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、適格退職年金制度等を設けております。なお一部の連結子会社については、退職金共済掛金相当額の返還金を「長期預り金」として計上しております。

## 2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成21年3月31日) (百万円)
退職給付債務	4,312	4,307
年金資産	1,901	1,865
長期預り金	58	57
未積立退職給付債務( + + )	2,352	2,384
未認識数理計算上の差異	200	90
未認識過去勤務債務		
連結貸借対照表計上額純額( + + )	2,152	2,293
前払年金費用		34
退職給付引当金( - )	2,152	2,328

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

## 3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日) (百万円)
勤務費用(注)	358	392
利息費用	77	82
期待運用収益	35	38
数理計算上の差異の費用処理額	9	29
過去勤務債務の費用処理額	1	
退職給付費用	389	466

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

## 4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
割引率	2.0%	2.0%
期待運用収益率	2.0%	2.0%
過去勤務債務の額の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)	
数理計算上の差異の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)	5年 同左

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
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	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
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税 1,154百万円	未払事業税 106百万円
未払賞与損金算入限度超過額 465百万円	未払賞与と損金算入限度超過額 460百万円
販売用不動産評価損 1,325百万円	販売用不動産評価損 1,325百万円
減価償却費損金算入限度超過額 2,890百万円	減価償却費損金算入限度超過額 3,022百万円
繰延資産償却費損金算入限度超過額 160百万円	繰延資産償却費損金算入限度超過額 177百万円
退職給付引当金超過額 864百万円	退職給付引当金超過額 945百万円
役員退職慰労引当金超過額 471百万円	役員退職慰労引当金超過額 471百万円
投資有価証券評価損 102百万円	投資有価証券評価損 491百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額 423百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額 1,744百万円
固定資産減損損失損金不算入額 2,390百万円	固定資産減損損失損金不算入額 1,953百万円
税務上の繰越欠損金 2,552百万円	税務上の繰越欠損金 5,776百万円
金融取引に係る未実現利益 5,085百万円	その他有価証券差額金 96百万円
その他有価証券差額金 384百万円	繰延ヘッジ損益 1,259百万円
繰延ヘッジ損益 1,721百万円	未実現利益 4,242百万円
その他 2,064百万円	その他 8百万円
繰延税金資産小計 22,057百万円	繰延税金資産小計 22,082百万円
評価性引当額 8,791百万円	評価性引当額 7,554百万円
繰延税金資産合計 13,265百万円	繰延税金資産合計 14,527百万円
繰延税金負債	繰延税金負債
買換資産積立金 53,450百万円	買換資産積立金 52,715百万円
その他 282百万円	その他 315百万円
繰延税金負債合計 53,732百万円	繰延税金負債合計 53,031百万円
繰延税金の純額(負債) 40,466百万円	繰延税金の純額(負債) 38,503百万円
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	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
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。	(%)
	当社の法定実効税率 40.6
	(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目 2.9
	のれん償却 5.6
	子会社の法定実効税率差異 28.7
	欠損金子会社の未認識税務利益 7.2
	その他 1.3
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 72.6

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

該当事項はありません。



## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	ビル事業 (百万円)	資産開発・ 運用事業 (百万円)	運営受託 事業 (百万円)	施設営業 事業 (百万円)	海外事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び 営 業損益									
営業収益									
(1) 外部顧客に対 する営業収益	107,909	18,176	13,528	21,563	5,573	2,935	169,686	-	169,686
(2) セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	3,996	-	99	663	0	213	4,972	(4,972)	-
計	111,905	18,176	13,627	22,226	5,573	3,149	174,658	(4,972)	169,686
営業費用	79,382	1,771	8,139	20,095	3,156	3,030	115,576	10,106	125,682
営業利益	32,522	16,405	5,488	2,130	2,416	118	59,082	(15,078)	44,003
資産、減価償却費、 減損損失及び資 本的支出									
資産	954,533	98,282	4,216	14,818	150,450	315	1,222,616	81,218	1,303,835
減価償却費	22,524	-	81	522	1,153	20	24,302	1,302	25,605
減損損失	1,112	-	-	-	-	-	1,112	-	1,112
資本的支出	106,610	-	54	965	223	6	107,861	1,242	109,103

(注) 1 事業区分の方法 連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

## 2 各事業区分に属する主要な内容

ビル事業 オフィスビル・商業施設等の賃貸管理、地域冷暖房・電気供給事業  
 資産開発・運用事業 オフィスビル・住宅等不動産販売、不動産事業に対する出資等  
 運営受託事業 不動産運営受託等  
 施設営業事業 ホテル事業、飲食事業、ゴルフ事業等の施設営業  
 海外事業 海外における不動産開発・賃貸事業及び海外投資  
 その他の事業 絵画販売、情報の提供・収集等

## 3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は15,527百万円であります。

その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

## 4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は94,979百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び一般管理部門に係る資産等であります。

## 5 減価償却費及び資本的支出には、長期前払費用及び販売用不動産とそれらに係る償却額が含まれております。

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

	ビル事業 (百万円)	資産開発・ 運用事業 (百万円)	運営受託 事業 (百万円)	施設営業 事業 (百万円)	海外事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び 営 業損益									
営業収益									
(1) 外部顧客に対 する営業収益	96,888	36,498	16,627	19,654	8,512	547	178,729		178,729
(2) セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	3,229		63	649	0	212	4,155	(4,155)	
計	100,118	36,498	16,690	20,304	8,513	760	182,885	(4,155)	178,729
営業費用	84,864	9,524	11,055	19,140	9,111	689	134,386	7,210	141,596
営業利益又は 営業損失( )	15,253	26,973	5,634	1,164	598	70	48,499	(11,366)	37,133
資産、減価償却費 及び資本的支出									
資産	806,015	134,666	5,823	14,041	144,684	524	1,105,755	12,218	1,117,973
減価償却費	17,788		77	393	2,015	19	20,295	1,630	21,925
資本的支出	102,968		43	324	97,319	2	200,657	121	200,779

(注) 1 事業区分の方法 連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

## 2 各事業区分に属する主要な内容

ビル事業 オフィスビル・商業施設等の賃貸管理、地域冷暖房・電気供給事業  
 資産開発・運用事業 オフィスビル・住宅等不動産販売、不動産事業に対する出資等  
 運営受託事業 不動産運営受託等  
 施設営業事業 ホテル事業、飲食事業、ゴルフ事業等の施設営業  
 海外事業 海外における不動産開発・賃貸事業及び海外投資  
 その他の事業 絵画販売、情報の提供・収集等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は12,558百万円であります。

その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は28,900百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び一般管理部門に係る資産等であります。

5 減価償却費及び資本的支出には、長期前払費用及び販売用不動産とそれらに係る償却額が含まれております。

## 【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)

	日本 (百万円)	中華人民 共和国 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	164,113	5,573	-	169,686	-	169,686
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	776	0	-	776	(776)	-
計	164,890	5,573	-	170,463	(776)	169,686
営業費用	107,428	2,957	7	110,393	15,289	125,682
営業利益又は 営業損失( )	57,461	2,615	7	60,070	(16,066)	44,003
資産	1,140,031	146,716	34,705	1,321,454	(17,619)	1,303,835

(注) 1 国又は地域は、地理的近接度により区分しております。

2 本邦以外の区分に属する国又は地域の内訳は次のとおりであります。

その他・・・英国領西インド諸島グランドケイマン諸島

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は15,527百万円であります。

その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は94,979百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び一般管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度(自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)

	日本 (百万円)	中華人民 共和国 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	170,216	8,512	-	178,729	-	178,729
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	265	0	-	265	(265)	-
計	170,481	8,513		178,994	(265)	178,729
営業費用	121,143	8,931	7	130,082	11,513	141,596
営業利益又は 営業損失( )	49,337	418	7	48,912	(11,778)	37,133
資産	1,019,693	147,408	34,708	1,201,810	(83,837)	1,117,973

(注) 1 国又は地域は、地理的近接度により区分しております。

2 本邦以外の区分に属する国又は地域の内訳は次のとおりであります。

その他・・・英国領西インド諸島グランドケイマン諸島

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は12,558百万円であります。

その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は28,900百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び一般管理部門に係る資産等であります。

【海外営業収益】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

海外営業収益は、連結営業収益の10%未満であるため、海外営業収益の記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

海外営業収益は、連結営業収益の10%未満であるため、海外営業収益の記載を省略しております。

## 【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

## (1) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名及び会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及びその近親者	森 稔	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 4.1	-	建物の賃貸	家賃の受取	16	-	-
	森 浩生	-	-	当社専務取締役	-	-	建物の賃貸	家賃の受取	9	-	-
	中山 三善	-	-	当社取締役	-	-	建物の賃貸	家賃の受取	5	-	-
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)	ラフォーレエンジニアリング(株)	東京都港区	100	太陽光採光システム製造、販売	-	兼任 3人 転籍 1人	建物の賃貸、設備保守管理委託	家賃等の受取	6	-	-
								保守管理委託費の支払	11	営業未払金	0
	森ビルエステートサービス(株)	東京都港区	100	不動産賃貸管理業	直接 3.0	兼任 1人 転籍 3人	建物の賃貸、不動産管理委託	家賃等の受取	486	その他流動負債	38
								不動産管理委託費等の支払	357	営業未払金	27
										その他流動資産	4
	(株)ラップネット	東京都渋谷区	15	イベント企画	-	兼任 3人 転籍 1人	建物の賃貸、宣伝広告の委託	家賃等の受取	3	営業未収入金	0
								営業広告等の支払	60	営業未払金	5
	(株)フォレストペットアカデミー	東京都港区	100	不動産賃貸業	-	兼任 1人 出向 4人	建物の賃貸	家賃等の受取	101	-	-

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## 2 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) オフィスの家賃については、市場価格を参考に決定しております。
- (2) 住宅の家賃については、市場価格または所得税法基本通達に定める現物給与の規定を参考に決定しております。
- (3) 保守管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
- (4) 不動産管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
- (5) 営業広告の委託料については、市場価格を参考に決定しております。

- 3 ラフォーレエンジニアリング(株)は、当社役員森稔及びその近親者が議決権の79%を直接所有している森磯(株)が議決権の75%を直接所有しております。
- 4 森ビルエステートサービス(株)は、当社役員森稔及びその近親者が議決権の88%を直接所有している森喜代(株)及び当社役員森稔が議決権の73%を直接所有しております。
- 5 (株)ラップネット及び(株)フォレストペットアカデミーは、森喜代(株)及び森磯(株)で議決権の100%を所有している森ビル流通システム(株)が議決権の100%を直接所有しております。

## (2) 子会社等

属性	氏名及び会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連会社	森ヒルズリート投資法人	東京都港区	72,671	不動産賃貸業	直接 15.0	-	不動産の 売買等	不動産の販売	16,500	-	-

(注) 1 上記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。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、連結財務諸表提出会社の親会社の役員が開示対象に追加されております。

## 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

#### (1) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

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	87,371	不動産賃貸業	直接 30.7	不動産の売買等	不動産の販売	42,715	-	-

(注) 1 上記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。

#### (2) 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

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及びその近親者	森 稔	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 4.1	建物の賃貸	家賃の受取	16	-	-
	森 浩生	-	-	当社専務取締役	-	建物の賃貸	家賃の受取	9	-	-
	多田野祐子	-	-	当社従業員	-	森稔の子、建物の賃貸、親会社取締役	家賃の受取	0	-	-
親会社の役員	森 万里子	-	-	親会社取締役	(被所有) 直接 0.1	建物の賃貸	家賃の受取	10	-	-
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)	ラフォーレエンジニアリング(株)	東京都港区	100	太陽光採光システム製造、販売	-	建物の賃貸、設備保守管理委託 役員の兼任 役員の転籍	家賃等の受取	13	営業未収入金	0
							保守管理委託費の支払	13	その他流動負債	1
	森ビルエステートサービス(株)	東京都港区	100	不動産賃貸管理業	直接 3.0	建物の賃貸、不動産管理委託 役員の兼任 役員の転籍	家賃等の受取	738	営業未収入金	5
							不動産管理委託費等の支払	381	その他流動負債	7
									その他流動資産	5
	営業未払金	26								
(株)ラップネット	東京都渋谷区	15	イベント企画	-	建物の賃貸、宣伝広告の委託 役員の兼任 役員の出向	家賃等の受取	26	営業未収入金	5	
						営業広告等の支払	108	その他流動負債	0	
								営業未払金	0	

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

#### 2 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) オフィスの家賃については、市場価格を参考に決定しております。

(2) 住宅の家賃については、市場価格または所得税法基本通達に定める現物給与の規定を参考に決定しております。

(3) 設備保守管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。

(4) 不動産管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。

(5) 営業広告の委託料については、市場価格を参考に決定しております。

3 ラフォーレエンジニアリング(株)は、当社役員森稔及びその近親者が議決権の79%を直接所有している森機(株)が議決権の75%を直接所有しております。

4 森ビルエステートサービス(株)は、当社役員森稔及びその近親者が議決権の88%を直接所有している森喜代(株)及び当社

役員森稔が議決権の73%を直接所有しております。

- 5 (株)ラップネットは、森喜代(株)及び森磯(株)で議決権の100%を所有している森ビル流通システム(株)が議決権の100%を直接所有しております。

## 2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

### (1) 親会社情報

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

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

	森ヒルズリート投資法人	
流動資産合計	12,106	百万円
固定資産合計	200,858	百万円
流動負債合計	43,408	百万円
固定負債合計	80,014	百万円
純資産合計	89,541	百万円
売上高	5,701	百万円
税引前当期純利益金額	2,179	百万円
当期純利益金額	2,179	百万円

（注）森ヒルズリート投資法人の要約財務諸表は平成21年1月31日決算日現在の財務諸表によっております。なお、同法人の会計期間は6か月であります。



(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

## 1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

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

当社は当該特別目的会社の事業終了後、拠出した匿名組合出資及び優先出資による出資金を適切に回収する予定であり、平成20年3月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担は匿名組合出資及び優先による出資金の額に限定されております。

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

平成20年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は6社あり、直近の決算日における主な資産及び負債(単純合算)は、次のとおりです。なお、事業初年度で決算期末到来の特別目的会社については、下記に含めておりません。

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産(百万円)	109,864	借入金等(注1) (百万円)	99,299
有価証券(百万円)	2,608	出資預り金等(注2) (百万円)	16,125
その他(百万円)	7,480	その他(百万円)	4,528
合計(百万円)	119,953	合計(百万円)	119,953

(注1) 借入金等は、ノンリコースローン及び資産流動化法上の特定目的会社の特定社債を通じてのものであります。

(注2) 出資預り金等は、匿名組合出資預り金及び資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの優先出資金による拠出分が含まれております。これらの当連結会計年度末残高については(注3)をご参照下さい。

## 2 前連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

	主な取引の金額又は当連結会計年度末残高 (百万円)	主な損益	
		(項目)	(金額)(百万円)
出資金等(注3)	14,708	営業収益(注4)	1,264
マネジメント業務	-	営業収益(注5)	0

(注3) 出資金等の当連結会計年度末残高は、エクイティ出資(匿名組合出資金)14,708百万円であります。

(注4) 当社は、出資金に対する利益配当を営業収益として計上しております。

(注5) 森ビル不動産投資顧問㈱は、特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

## 1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

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

当社は当該特別目的会社の事業終了後、拠出した匿名組合出資及び優先出資による出資金を適切に回収する予定であり、平成21年3月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担は匿名組合出資及び優先による出資金の額に限定されております。

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

平成21年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は12社あり、直近の決算日における主な資産及び負債(単純合算)は、次のとおりです。なお、事業初年度で決算期末到来の特別目的会社については、下記に含めておりません。

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産(百万円)	434,779	借入金等(注1) (百万円)	404,043
有価証券(百万円)	2,870	出資預り金等(注2) (百万円)	57,180
その他(百万円)	50,843	その他(百万円)	27,268
合計(百万円)	488,493	合計(百万円)	488,493

(注1) 借入金等は、ノンリコースローン及び資産流動化法上の特定目的会社の特定社債を通じてのものであります。

(注2) 出資預り金等は、匿名組合出資預り金及び資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの優先出資金による拠出分が含まれております。これらの当連結会計年度末残高については(注3)をご参照下さい。

## 2 当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

	主な取引の金額又は当連結会計年度末残高 (百万円)	主な損益	
		(項目)	(金額)(百万円)
出資金等(注3)	56,795	営業収益(注4)	3,412
		営業原価(注5)	82
		営業外収益(注6)	63
マネジメント業務	-	営業収益(注7)	143

(注3) 出資金等の当連結会計年度末残高は、エクイティ出資(匿名組合出資金及び優先出資金)56,795百万円であります。

(注4) 当社は、出資金に対する利益配当を営業収益として計上しております。

(注5) 当社は、開発中の費用負担など、出資に対する損失分配を営業原価として計上しております。

(注6) 当社は、出資金に対する過年度の利益配当を営業外収益として計上しております。

(注7) 当社及び森ビル不動産投資顧問(株)は、特別目的会社からアセットマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
1株当たり純資産額 922,602.16円	1株当たり純資産額 842,835.82円
1株当たり当期純利益 193,313.64円	1株当たり当期純損失( ) 1,904.85円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失となり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
当期純利益(百万円)	39,452	4,122
普通株主に帰属しない金額(百万円)	151	4,517
(うち優先配当額)	(151)	(4,517)
普通株式に係る当期純利益(は当期純損失)(百万円)	39,300	395
期中平均株式数(株)	203,297	207,636

## (重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
	<p>当社は、平成22年1月26日において、子会社である合同会社森ビル・キャピタルインベストメントとの間の以下の匿名組合契約に基づく匿名組合を終了しております。</p> <p>(匿名組合契約の内容)</p> <p>特定の有価証券への投資を事業とし、当該事業から生じる利益及び損失を出資者に分配する契約</p> <p>この匿名組合契約の終了による出資金の返還に伴い平成22年3月期において、匿名組合終了に伴う損失(特別損失)として5,000百万円を計上する見込みであります。</p>

【中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

当中間連結会計期間  
(自 平成21年 4月 1日  
至 平成21年 9月30日)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 21社

主要な連結子会社の名称

(株)森ビルホスピタリティコーポレーション、上海環  
球金融中心有限公司、森大厦（上海）有限公司

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

森ビル不動産投資顧問(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、総資産の合計額、売上高の合計額、中間純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。

(3) 開示対象特別目的会社

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 2社

主要な会社名

(株)プライムステージ

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（森ビル不動産投資顧問(株)等）及び関連会社（六本木ファーストビル(株)等）は、中間純損益（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中間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) その他

持分法適用会社のうち、中間決算日が中間連結決算日と異なる会社については、当該会社の中間会計期間に係る中間財務諸表を使用しております。

当中間連結会計期間  
(自 平成21年4月1日  
至 平成21年9月30日)

### 3 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち㈱穴戸国際ゴルフ倶楽部、他10社の中間決算日は、6月30日であります。

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

### 4 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### 有価証券

満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)

その他有価証券(エクイティ出資含む)

##### 時価のあるもの

中間決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

##### 時価のないもの

移動平均法に基づく原価法

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

デリバティブ 時価法

たな卸資産

販売用不動産

個別法に基づく原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定)

商品

売価還元法に基づく原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切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)

当社及び連結子会社は主として定率法

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

在外連結子会社は定額法

(主な耐用年数)

建物及び構築物 1～60年

機械装置及び車両運搬具 2～17年

当中間連結会計期間  
(自 平成21年4月1日  
至 平成21年9月30日)

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(主として5年)に基づく

定額法

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権外移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権等の貸倒による損失に備えるため、当社及び連結子会社の一部は、一般債権については貸倒実績率に基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

当社及び国内連結子会社は、従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当中間連結会計期間負担額を計上しております

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

なお、数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、国内連結子会社の一部は役員退職慰労金規程に基づく中間連結会計期間末要支給額を計上しております。

なお、当社は平成20年4月1日付で役員退職慰労金制度を廃止しております。役員退職慰労引当金残高は、役員の退任時に支給する予定であります。

当中間連結会計期間  
(自 平成21年4月1日  
至 平成21年9月30日)

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当中間連結会計期間末までの進捗部分について成果の現実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準法を適用しております。

（会計方針の変更）

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当中間連結会計期間より適用し、当中間連結会計期間に着手した工事契約から、当中間連結会計期間末までの進捗部分について成果の現実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

これによる売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益への影響はありません。

(5) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、中間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、中間連結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中間連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

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

当中間連結会計期間  
(自 平成21年4月1日  
至 平成21年9月30日)

ヘッジの有効性評価の方法

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

(7) その他中間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。

5 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、以下のものを対象としております。

手許現金

随時引き出し可能な預金

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



【注記事項】

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末  
 (平成21年9月30日)

\* 1 担保に供している資産ならびに担保付債務は次のとおりであります。

担保資産

建物及び構築物	88,236百万円
機械装置及び運搬具	7,697百万円
工具、器具及び備品	6百万円
土地	2,574百万円
借地権	17,048百万円
投資有価証券	9百万円
合計	115,573百万円

担保付債務

短期借入金	289百万円
長期借入金	56,109百万円
合計	56,399百万円

2 偶発債務

(1) 保証債務等

下記の預り敷金等に対して債務保証を行っております。

森磯(株)、森喜代(株)他 26,601百万円

(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23,901百万円を含んでおります。)

\* 3 財務制限条項

(1) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、本契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 45,100百万円

(条項内容)

各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。

各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。

各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

当中間連結会計期間末  
(平成21年9月30日)

各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

- (2) 上記のほか、当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、本契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 22,300百万円

(条項内容)

各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。

各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。

各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

- (3) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、本契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 19,500百万円

(条項内容)

各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ245,600百万円以上に維持すること。

各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ216,300百万円以上に維持すること。

各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

当中間連結会計期間末  
(平成21年9月30日)

各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

- \* 4 従来、流動資産として計上しておりましたエクイティ出資57,862百万円については、保有目的を変更し、当中間連結会計期間より固定資産に振り替えております。

## (中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目	
給料手当	4,031百万円
賞与引当金繰入額	233百万円
退職給付費用	183百万円
貸倒引当金繰入額	159百万円
減価償却費	1,454百万円
賃借料	1,320百万円
* 2 前期損益修正益の内訳	
店舗ポイント費用の戻入益	54百万円
* 3 固定資産売却益の内訳	
土地	40百万円
建物及び構築物等	17百万円
* 4 固定資産売却損の内訳	
土地	188百万円
建物	0百万円
* 5 固定資産除却損の内訳	
建物及び構築物等	273百万円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間（自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30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

	前連結会計年度末 株式数（株）	当中間連結会計 期間増加株式数 （株）	当中間連結会計 期間減少株式数 （株）	当中間連結会計期間 末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	208,036	-	-	208,036
第一種優先株式	1,025	-	-	1,025
第二種優先株式	75	-	-	75
合計	209,136	-	-	209,136
自己株式				
普通株式	400	-	-	400
合計	400	-	-	400

## 2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 3 配当に関する事項

## 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21年 6月29日 定時株主総会	普通株式	124	600	平成21年 3月31日	平成21年 6月30日
	第一種優先株式	4,197	4,095,000	平成21年 3月31日	平成21年 6月30日
	第二種優先株式	320	4,272,000	平成21年 3月31日	平成21年 6月30日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	
* 1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸 借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
現金及び預金勘定	37,880百万円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	370百万円
現金及び現金同等物	37,509百万円

(リース取引関係)

当中間連結会計期間  
(自 平成21年 4月 1日  
至 平成21年 9月30日)

## ファイナンス・リース取引(借主側)

## (1) 所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

ビル事業における航空機であります。

リース資産の減価償却の方法

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

## (2) 所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

ビル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

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

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年 3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

イ. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間連結会計期間末残高相当額

	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	中間連結 会計期間 末残高相 当額 (百万円)
機械装置	39	38	1
車両運搬具	5	0	4
工具器具備品	24	13	11
合計	69	52	17

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

当中間連結会計期間  
(自 平成21年4月1日  
至 平成21年9月30日)

ロ. 未経過リース料中間期末残高相当額等  
未経過リース料中間期末残高相当額

1年内	6百万円
1年超	11百万円
合計	17百万円

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

ハ. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

支払リース料	12百万円
減価償却費相当額	12百万円

ニ. 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。



(有価証券関係)

当中間連結会計期間末（平成21年9月30日現在）

## 1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 国債・地方債等	9	10	0
(2) 社債	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	9	10	0

## 2 その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（百万円）	中間連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
(1) 株式	2,053	2,423	369
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	194	170	23
合計	2,247	2,593	346

## 3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
非上場株式	2,105
その他	334

(注) 当中間連結会計期間において、その他有価証券で時価のない株式について399百万円の減損処理を行っております。なお、当該株式の減損にあたっては、中間連結会計期間末における時価が取得原価に比べ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、当該金額の重要性、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)

当中間連結会計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）

当社グループのデリバティブ取引は、全てヘッジ会計が適用されているため、記載対象から除いております。

(ストック・オプション等関係)

当中間連結会計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）

該当事項はありません。

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

当中間連結会計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

	ビル事業 (百万円)	資産開発・ 運用事業 (百万円)	運営受託 事業 (百万円)	施設営業 事業 (百万円)	海外事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損 益									
営業収益									
(1) 外部顧客に対する 営業収益	42,803	20,113	8,790	8,102	7,135	173	87,120	-	87,120
(2) セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	762	-	14	272	-	102	1,152	(1,152)	-
計	43,566	20,113	8,805	8,375	7,135	276	88,272	(1,152)	87,120
営業費用	38,141	8,587	5,348	8,610	7,927	276	68,891	3,194	72,086
営業利益又は 営業損失( )	5,425	11,526	3,457	235	792	0	19,381	(4,347)	15,033

(注) 1 事業区分の方法 連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

## 2 各事業区分に属する主要な内容

ビル事業 オフィスビル・商業施設等の賃貸管理、地域冷暖房・電気供給事業  
 資産開発・運用事業 オフィスビル・住宅等不動産販売、不動産事業に対する出資等  
 運営受託事業 不動産運営受託等  
 施設営業事業 ホテル事業、飲食事業、ゴルフ事業等の施設営業  
 海外事業 海外における不動産開発・賃貸事業及び海外投資  
 その他の事業 絵画販売、情報の提供・収集等

## 3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,999百万円であります。

その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

## 【所在地別セグメント情報】

当中間連結会計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

	日本 (百万円)	中華人民 共和国 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	79,984	7,135	-	87,120	-	87,120
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	21	-	-	21	(21)	-
計	80,006	7,135	-	87,141	(21)	87,120
営業費用	59,578	7,892	5	67,476	4,610	72,086
営業利益又は 営業損失( )	20,428	757	5	19,665	(4,631)	15,033

(注) 1 国又は地域は、地理的近接度により区分しております。

2 本邦以外の区分に属する国又は地域の内訳は次のとおりであります。

その他・・・英国領西インド諸島グランドケイマン諸島

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,999百万円であります。

その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

## 【海外営業収益】

当中間連結会計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

海外営業収益は、連結営業収益の10%未満であるため、海外営業収益の記載を省略しております。

(開示対象特別目的会社関係)

当中間連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

## 1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

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

当社は当該特別目的会社の事業終了後、拠出した匿名組合出資及び優先出資による出資金を適切に回収する予定であり、平成21年9月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しておりますが、不動産時価の低下に伴い将来において損失が発生した場合には、当社の負担は匿名組合出資及び優先による出資金の額に限定されております。

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

平成21年9月末日において、投資残高のある特別目的会社は12社あり、直近の決算日における主な資産及び負債(単純合算)は、次のとおりです。

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産(百万円)	433,894	借入金等(注1) (百万円)	403,104
有価証券(百万円)	2,969	出資預り金等(注2) (百万円)	56,921
その他(百万円)	49,643	その他(百万円)	26,481
合計(百万円)	486,507	合計(百万円)	486,507

(注1) 借入金等は、ノンリコースローン及び資産流動化法上の特定目的会社の特定社債を通じてのものであります。

(注2) 出資預り金等は、匿名組合出資預り金及び資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの優先出資による拠出分が含まれております。これらの当中間連結会計年度末残高については(注3)をご参照下さい。

## 2 当中間連結会計期間における特別目的会社との取引金額等

	主な取引の金額又は 当中間連結会計期間末残 高 (百万円)	主な損益	
		(項目)	(金額)(百万円)
出資金等(注3)	53,342	営業収益(注4)	1,198
		営業原価(注5)	0
マネジメント業務	-	営業収益(注6)	131

(注3) 出資金等の当中間連結会計年度末残高の内訳は、流動資産「エクイティ出資」9,852百万円、固定資産「エクイティ出資」33,661百万円、その他有価証券9,726百万円、その他投資101百万円であり、匿名組合出資金及び優先出資であります。

(注4) 当社は、出資金に対する利益配当を営業収益として計上しております。

(注5) 当社は、開発中の費用負担など、出資に対する損失分配を営業原価として計上しております。

(注6) 当社及び当社の子会社は、特別目的会社からアセットマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

## (1株当たり情報)

当中間連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
1株当たり純資産額	869,830.81円
1株当たり中間純利益金額	12,496.82円
なお、潜在株式調整後1株当たり中間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。	

(注) 1株当たり中間純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
中間純利益(百万円)	4,771
普通株主に帰属しない金額(百万円)	2,176
(うち優先配当額)	(2,176)
普通株式に係る中間純利益(百万円)	2,594
期中平均株式数(株)	207,636

## (重要な後発事象)

当中間連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
<p>当社は、平成22年1月26日において、子会社である合同会社森ビル・キャピタルインベストメントとの間の以下の匿名組合契約に基づく匿名組合を終了しております。</p> <p>(匿名組合契約の内容)</p> <p>特定の有価証券への投資を事業とし、当該事業から生じる利益及び損失を出資者に分配する契約</p> <p>この匿名組合契約の終了による出資金の返還に伴い平成22年3月期において、匿名組合終了に伴う損失(特別損失)として5,000百万円を計上する見込みであります。</p>

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

該当事項はありません。

## 【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	8,180	54,808	2.15	-
1年以内に返済予定の長期借入金	153,632	131,402	1.68	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	0	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	515,800	485,844	2.40	平成22年～平成28年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	-	0	-	平成22年～平成23年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	677,612	672,055	-	-

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

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

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	156,375	187,266	60,563	32,723
リース債務	0	0	-	-

## (2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】  
 (1)【財務諸表】  
 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	30,750	21,440
営業未収入金	10,978	12,324
有価証券	43,008	-
エクイティ出資	<sup>6</sup> 42,072	<sup>6</sup> 76,326
販売用不動産	<sup>8</sup> 31,582	<sup>8,9</sup> 23,898
たな卸資産	157	<sup>10</sup> 143
前渡金	2,374	221
前払費用	2,251	2,224
短期貸付金	1,669	317
関係会社短期貸付金	12,756	18,148
繰延税金資産	1,689	582
その他	14,038	11,531
貸倒引当金	638	491
流動資産合計	192,692	166,666
固定資産		
有形固定資産		
建物	182,897	193,512
減価償却累計額	61,908	69,483
建物（純額）	<sup>1,8</sup> 120,988	<sup>1,9</sup> 124,029
構築物	5,923	6,084
減価償却累計額	2,620	2,862
構築物（純額）	<sup>8</sup> 3,303	<sup>9</sup> 3,221
機械及び装置	1,968	2,055
減価償却累計額	932	1,116
機械及び装置（純額）	<sup>8</sup> 1,036	<sup>9</sup> 938
車両運搬具	129	42
減価償却累計額	94	33
車両運搬具（純額）	34	8
工具、器具及び備品	10,750	11,656
減価償却累計額	6,320	7,293
工具、器具及び備品（純額）	<sup>8</sup> 4,430	<sup>9</sup> 4,363
土地	<sup>1,8</sup> 399,208	<sup>1,8,9,11</sup> 456,561
建設仮勘定	9,745	<sup>8,11</sup> 38,707
不動産仮勘定	6,985	11,737
信託不動産	302,904	38,823
減価償却累計額	36,435	3,000
信託不動産（純額）	<sup>1,5</sup> 266,469	<sup>8</sup> 35,822
有形固定資産合計	812,202	675,390



	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>無形固定資産</b>		
借地権	59,450	57,699
商標権	35	27
ソフトウェア	5,074	4,931
その他	125	124
無形固定資産合計	64,686	62,783
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 10,612	1 4,729
関係会社株式	40,553	45,569
その他の関係会社有価証券	14,995	24,201
出資金	7 10,835	7 9,341
長期貸付金	29,249	13,020
関係会社長期貸付金	8,725	11,281
従業員に対する長期貸付金	23	4
長期前払費用	2,176	2,162
その他	9,676	10,811
貸倒引当金	3,928	3,863
投資その他の資産合計	122,919	117,260
<b>固定資産合計</b>	<b>999,808</b>	<b>855,434</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,192,500</b>	<b>1,022,101</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	4,693	4,854
短期借入金	-	53,245
1年内返済予定の長期借入金	1 149,511	1 127,132
未払金	5,218	7,881
未払法人税等	12,488	52
未払費用	1,262	1,295
前受金	4,932	7,243
預り金	4,699	593
賞与引当金	598	675
その他	1,776	901
流動負債合計	185,181	203,877
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1,3 470,112	1,3 428,155
長期預り金	1,5 200,500	49,117
退職給付引当金	1,817	1,945
役員退職慰労引当金	1,144	1,144
関係会社事業損失引当金	809	1,240
繰延税金負債	40,192	44,697

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
その他	4,238	3,101
固定負債合計	718,815	529,403
負債合計	903,996	733,280
純資産の部		
株主資本		
資本金	65,000	65,000
資本剰余金		
資本準備金	55,021	55,021
資本剰余金合計	55,021	55,021
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	72,844	84,536
買換資産積立金	78,200	77,126
繰越利益剰余金	20,772	9,375
利益剰余金合計	172,067	171,288
自己株式	505	505
株主資本合計	291,583	290,804
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	562	141
繰延ヘッジ損益	2,517	1,842
評価・換算差額等合計	3,080	1,983
純資産合計	288,503	288,820
負債純資産合計	1,192,500	1,022,101

## 【中間貸借対照表】

(単位：百万円)

		当中間会計期間末 (平成21年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金		23,566
営業未収入金		5,776
エクイティ出資	*5	9,852
販売用不動産		17,262
たな卸資産		166
前渡金		520
前払費用		2,125
短期貸付金		505
関係会社短期貸付金		11,598
繰延税金資産		975
その他		7,408
貸倒引当金		454
流動資産合計		79,304
固定資産		
有形固定資産		
建物		195,795
減価償却累計額		73,346
建物（純額）	*1	122,449
構築物		6,174
減価償却累計額		3,032
構築物（純額）		3,141
機械及び装置		2,062
減価償却累計額		1,189
機械及び装置（純額）		873
車両運搬具		42
減価償却累計額		35
車両運搬具（純額）		6
工具、器具及び備品		11,957
減価償却累計額		7,731
工具、器具及び備品（純額）		4,225
土地	*1	479,714
建設仮勘定		43,912
不動産仮勘定		8,130
信託不動産		38,852
減価償却累計額		3,320
信託不動産（純額）		35,532
その他		913
有形固定資産合計		698,900
無形固定資産		
借地権		57,745
商標権		23
ソフトウェア		4,441
その他		128
無形固定資産合計		62,338

(単位:百万円)

当中間会計期間末 (平成21年9月30日)	
<b>投資その他の資産</b>	
投資有価証券	* <sub>1</sub> 4,874
関係会社株式	45,860
その他の関係会社有価証券	24,894
出資金	11,276
エクイティ出資	* <sub>5</sub> 57,862
長期貸付金	11,789
関係会社長期貸付金	11,281
従業員に対する長期貸付金	12
長期前払費用	2,816
その他	11,859
貸倒引当金	4,024
投資その他の資産合計	178,502
固定資産合計	939,741
資産合計	1,019,045
<b>負債の部</b>	
<b>流動負債</b>	
営業未払金	4,016
短期借入金	57,847
1年内返済予定の長期借入金	* <sub>1</sub> 115,461
未払金	5,728
未払法人税等	4,188
未払費用	1,154
前受金	5,373
預り金	499
賞与引当金	532
その他	* <sub>4</sub> 1,057
流動負債合計	195,859
<b>固定負債</b>	
長期借入金	* <sub>1,3</sub> 428,656
長期預り金	50,443
退職給付引当金	2,028
役員退職慰労引当金	1,144
関係会社事業損失引当金	1,565
繰延税金負債	44,458
その他	3,469
固定負債合計	531,766
負債合計	727,625

(単位:百万円)

		当中間会計期間末 (平成21年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金		65,000
資本剰余金		
資本準備金		55,021
資本剰余金合計		55,021
利益剰余金		
利益準備金		250
その他利益剰余金		
別途積立金		88,194
買換資産積立金		76,529
繰越利益剰余金		8,150
利益剰余金合計		173,124
自己株式		505
株主資本合計		292,640
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		318
繰延ヘッジ損益		1,539
評価・換算差額等合計		1,220
純資産合計		291,419
負債純資産合計		1,019,045

## 【損益計算書】

(単位:百万円)

	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収益	93,940	82,915
不動産売上高	18,962	43,755
業務受託収益	-	19,600
その他	26,711	15,346
営業収益合計	139,614	161,618
<b>営業原価</b>		
貸貸事業原価	63,256	67,797
不動産売上原価	2,381	9,741
業務受託原価	-	14,273
その他	15,768	10,502
営業原価合計	81,406	102,314
<b>営業総利益</b>	58,208	59,303
販売費及び一般管理費	<sub>1</sub> 18,092	<sub>1</sub> 13,864
<b>営業利益</b>	40,115	45,438
<b>営業外収益</b>		
受取利息	923	1,215
有価証券利息	13	40
受取配当金	<sub>2</sub> 2,705	<sub>2</sub> 2,570
受取出向料	<sub>2</sub> 1,425	<sub>2</sub> 1,853
その他	1,118	639
営業外収益合計	6,185	6,319
<b>営業外費用</b>		
支払利息	13,234	12,706
有価証券運用損	888	-
その他金融費用	3,779	1,810
株式交付費	2,329	-
その他	2,058	2,411
営業外費用合計	22,289	16,928
<b>経常利益</b>	24,012	34,830
<b>特別利益</b>		
貸倒引当金戻入額	268	0
固定資産売却益	<sub>3</sub> 50,416	<sub>3</sub> 31,720
投資有価証券売却益	1,315	136
その他	775	3,029
特別利益合計	52,775	34,886

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
特別損失		
固定資産売却損	4 1,098	4 14,916
固定資産除却損	5 171	5 417
減損損失	6 1,112	-
投資有価証券評価損	115	-
その他の関係会社有価証券評価損	-	10,864
関係会社事業損失引当金繰入額	408	431
固定資産圧縮損	587	7 14,726
固定資産解体関連費用	1,536	-
過年度役員退職慰労引当金繰入額	1,096	-
貸倒引当金繰入額	394	-
貸倒損失	-	3,321
その他	1,100	4,890
特別損失合計	7,622	49,568
税引前当期純利益	69,165	20,148
法人税、住民税及び事業税	15,151	6,986
過年度法人税等	5,350	-
法人税等調整額	7,736	4,861
法人税等合計	28,237	11,847
当期純利益	40,927	8,301

## 【営業原価明細書】

## [ 賃貸事業原価明細書 ]

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)		当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
減価償却費		20,808	32.9	15,806	23.3
租税公課		4,661	7.4	4,639	6.9
賃借料		9,970	15.8	13,706	20.2
水道光熱費		5,247	8.2	4,802	7.1
委託管理費		10,632	16.8	12,230	18.0
人件費		4,044	6.4	7,006	10.3
諸経費		7,890	12.5	9,605	14.2
合計		63,256	100.0	67,797	100.0

## [ 不動産売上原価明細書 ]

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)		当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接販売原価		2,381	100.0	9,741	100.0
合計		2,381	100.0	9,741	100.0

## [ 業務受託原価明細書 ]

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)		当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		-	-	5,964	41.8
委託管理費		-	-	5,313	37.2
諸経費		-	-	2,994	21.0
合計		-	-	14,273	100.0



## [ その他の営業原価明細書 ]

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		3,849	24.4	1,596	15.2
委託管理費		3,250	20.6	2,011	19.2
諸経費		8,668	55.0	6,894	65.6
合計		15,768	100.0	10,502	100.0

## 【中間損益計算書】

(単位：百万円)

		当中間会計期間 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収益		35,495
投資収益		9,706
不動産売上高		10,407
業務受託収益		7,447
その他		5,107
営業収益合計		68,164
<b>営業原価</b>		
賃貸事業原価		30,339
投資原価		2,010
不動産売上原価		6,577
業務受託原価		4,297
その他		4,827
営業原価合計		48,051
営業総利益		20,112
販売費及び一般管理費	* <sub>1</sub>	5,205
営業利益		14,906
<b>営業外収益</b>		
受取利息		447
有価証券利息		0
受取配当金	* <sub>2</sub>	3,144
受取出向料	* <sub>2</sub>	764
その他		276
営業外収益合計		4,632
<b>営業外費用</b>		
支払利息		6,095
その他		506
営業外費用合計		6,601
経常利益		12,937
<b>特別利益</b>		
前期損益修正益	* <sub>3</sub>	54
貸倒引当金戻入額		35
固定資産売却益	* <sub>4</sub>	57
その他		11
特別利益合計		159

(単位:百万円)

当中間会計期間 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)	
特別損失	
固定資産売却損	*5 188
固定資産除却損	*6 272
投資有価証券評価損	399
関係会社事業損失引当金繰入額	324
賃貸借契約解約損	814
その他	85
特別損失合計	2,086
税引前中間純利益	11,010
法人税、住民税及び事業税	5,498
過年度法人税等	-
法人税等調整額	967
法人税等合計	4,531
中間純利益	6,478

## 【株主資本等変動計算書】

（単位：百万円）

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	1,000	65,000
当期変動額		
新株の発行	64,000	-
当期変動額合計	64,000	-
当期末残高	65,000	65,000
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	21	55,021
当期変動額		
新株の発行	55,000	-
当期変動額合計	55,000	-
当期末残高	55,021	55,021
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	250	250
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	250	250
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	61,387	72,844
当期変動額		
別途積立金の積立	11,457	11,692
当期変動額合計	11,457	11,692
当期末残高	72,844	84,536
<b>買換資産積立金</b>		
前期末残高	58,171	78,200
当期変動額		
買換資産積立金の積立	21,383	1,907
買換資産積立金の取崩	1,354	2,981
当期変動額合計	20,028	1,074
当期末残高	78,200	77,126
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	22,957	20,772
当期変動額		
剰余金の配当	11,500	9,080
別途積立金の積立	11,457	11,692
買換資産積立金の積立	21,383	1,907

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
買換資産積立金の取崩	1,354	2,981
当期純利益	40,927	8,301
自己株式の処分	126	-
当期変動額合計	2,185	11,397
当期末残高	20,772	9,375
利益剰余金合計		
前期末残高	142,766	172,067
当期変動額		
剰余金の配当	11,500	9,080
別途積立金の積立	-	-
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	40,927	8,301
自己株式の処分	126	-
当期変動額合計	29,300	779
当期末残高	172,067	171,288
自己株式		
前期末残高	-	505
当期変動額		
自己株式の取得	632	-
自己株式の処分	126	-
当期変動額合計	505	-
当期末残高	505	505
株主資本合計		
前期末残高	143,788	291,583
当期変動額		
新株の発行	119,000	-
剰余金の配当	11,500	9,080
当期純利益	40,927	8,301
自己株式の取得	632	-
自己株式の処分	0	-
当期変動額合計	147,795	779
当期末残高	291,583	290,804

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	8,324	562
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,886	421
当期変動額合計	8,886	421
当期末残高	562	141
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	2,393	2,517
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	124	675
当期変動額合計	124	675
当期末残高	2,517	1,842
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	5,931	3,080
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	9,011	1,096
当期変動額合計	9,011	1,096
当期末残高	3,080	1,983
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	149,719	288,503
当期変動額		
新株の発行	119,000	-
剰余金の配当	11,500	9,080
当期純利益	40,927	8,301
自己株式の取得	632	-
自己株式の処分	0	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	9,011	1,096
当期変動額合計	138,783	317
当期末残高	288,503	288,820

## 【中間株主資本等変動計算書】

（単位：百万円）

		当中間会計期間 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高		65,000
当中間期変動額		
当中間期変動額合計		-
当中間期末残高		65,000
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高		55,021
当中間期変動額		
当中間期変動額合計		-
当中間期末残高		55,021
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高		250
当中間期変動額		
当中間期変動額合計		-
当中間期末残高		250
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高		84,536
当中間期変動額		
別途積立金の積立		3,658
当中間期変動額合計		3,658
当中間期末残高		88,194
<b>買換資産積立金</b>		
前期末残高		77,126
当中間期変動額		
買換資産積立金の取崩		596
当中間期変動額合計		596
当中間期末残高		76,529
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高		9,375
当中間期変動額		
別途積立金の積立		3,658
買換資産積立金の取崩		596
剰余金の配当		4,642
中間純利益		6,478
当中間期変動額合計		1,225
当中間期末残高		8,150
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高		171,288
当中間期変動額		
別途積立金の積立		-
買換資産積立金の取崩		-

（単位：百万円）

	当中間会計期間 (自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)
剰余金の配当	4,642
中間純利益	6,478
当中間期変動額合計	1,836
当中間期末残高	173,124
自己株式	
前期末残高	505
当中間期変動額	
当中間期変動額合計	-
当中間期末残高	505
株主資本合計	
前期末残高	290,804
当中間期変動額	
剰余金の配当	4,642
中間純利益	6,478
当中間期変動額合計	1,836
当中間期末残高	292,640
評価・換算差額等	
その他有価証券評価差額金	
前期末残高	141
当中間期変動額	
株主資本以外の項目の当中間期変動額 (純額)	459
当中間期変動額合計	459
当中間期末残高	318
繰延ヘッジ損益	
前期末残高	1,842
当中間期変動額	
株主資本以外の項目の当中間期変動額 (純額)	303
当中間期変動額合計	303
当中間期末残高	1,539
評価・換算差額等合計	
前期末残高	1,983
当中間期変動額	
株主資本以外の項目の当中間期変動額 (純額)	762
当中間期変動額合計	762
当中間期末残高	1,220
純資産合計	
前期末残高	288,820
当中間期変動額	
剰余金の配当	4,642
中間純利益	6,478
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	762
当中間期変動額合計	2,599
当中間期末残高	291,419



## 【重要な会計方針】

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>														
<p>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">売買目的有価証券</td> <td>時価法</td> </tr> <tr> <td>満期保有目的の債券</td> <td>償却原価法(定額法)</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>移動平均法に基づく原価法</td> </tr> </table> <p>その他有価証券(エクイティ出資含む)</p> <p>時価のあるもの</p> <p>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)</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法に基づく原価法</p> <p>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。</p> <p>(2) デリバティブ等の評価基準及び評価方法</p> <p>デリバティブ 時価法</p> <p>(3) たな卸資産</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">販売用不動産</td> <td>個別法に基づく原価法</td> </tr> </table> <p>商品 売価還元法に基づく原価法</p>	売買目的有価証券	時価法	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	販売用不動産	個別法に基づく原価法	<p>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">満期保有目的の債券</td> <td>償却原価法(定額法)</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>移動平均法に基づく原価法</td> </tr> </table> <p>その他有価証券(エクイティ出資含む)</p> <p>時価のあるもの</p> <p>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)</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法に基づく原価法</p> <p>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。</p> <p>(2) デリバティブ等の評価基準及び評価方法</p> <p>デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">販売用不動産</td> <td>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)</td> </tr> </table> <p>商品 売価還元法に基づく原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>従来、通常の販売目的で保有するたな卸資産については、主に個別法に基づく原価法を採用しておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年 7月 5日公表分 企業会計基準第 9号)を適用したことに伴い、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)を採用しております。</p> <p>これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>	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	販売用不動産	個別法に基づく原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)
売買目的有価証券	時価法														
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														
販売用不動産	個別法に基づく原価法														
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														
販売用不動産	個別法に基づく原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)														

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>								
<p>2 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年 4月 1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については定額法 (主な耐用年数)</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2 ~ 50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2 ~ 60年</td> </tr> </table> <p>(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19年 4月 1日以降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の方法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ38百万円減少しております。 また、従来当社は、平成13年 7月以降に取得した大規模な建物に係る有形固定資産の減価償却費の計算方法について定額法を採用していましたが、建物(建物附属設備を除く)以外の有形固定資産については、技術革新による経済的陳腐化の加速を考慮し、投下資本の早期回収を図るとともに、費用を適正に期間配分するため、当事業年度から定率法に変更しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ4,691百万円減少しております。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年 3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ131百万円減少しております。</p> <p>(2) 無形固定資産 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</p> <p>(3)</p>	建物	2 ~ 50年	構築物	2 ~ 60年	<p>2 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法 ただし、平成10年 4月 1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については定額法 (主な耐用年数)</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>1 ~ 50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2 ~ 60年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 機械装置について、当事業年度より耐用年数の変更を行っております。これは、平成20年度の税制改正を契機に耐用年数を見直したことによるものです。 これによる当事業年度における損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(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</p> <p>(3) 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。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年 3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	建物	1 ~ 50年	構築物	2 ~ 60年
建物	2 ~ 50年								
構築物	2 ~ 60年								
建物	1 ~ 50年								
構築物	2 ~ 60年								

前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>3 引当金の計上基準</p> <p>(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。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与に充てるため、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。</p> <p>(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。 過去勤務債務は、その発生時の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。 なお、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の上事業年度から費用処理することとしております。</p> <p>(4) 関係会社損失引当金 関係会社の事業損失に備えるため、当該会社の財政状態を勘案して所要額を計上しております。</p> <p>(5) 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事業年度末要支給額を計上しております。</p> <p>(会計方針の変更) 役員退職慰労金は、従来、支出時に費用処理しておりましたが、「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金並びに役員退職慰労引当金等に関する監査上の取扱い」(日本公認会計士協会監査・保証実務委員会報告第42号)が平成19年4月13日付で公表されたことを踏まえ、役員に対する退職慰労金の支給見積額を役員退職慰労金規程に基づく当該役員の在任期間にわたり費用配分することで期間損益の適正化を図るために、当事業年度より役員退職慰労引当金を計上しております。 これにより、営業利益及び経常利益は47百万円、税引前当期純利益は1,144百万円減少しております。</p> <p>4 リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>3 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の上事業年度から費用処理することとしております。</p> <p>(4) 関係会社損失引当金 同左</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 当社は平成20年4月1日付で役員退職慰労金制度を廃止しております。役員退職慰労引当金残高は、役員の退任時に支給する予定であります。</p> <p>4</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>
<p>5 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たすものについては特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジの手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 キャッシュ・フローの変動の累計額を比率分析しております。ただし、特例処理を採用している金利スワップについては有効性の評価を省略しております。</p> <p>6 繰延資産の処理方法 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>7 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。</p>	<p>5 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジの手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>6</p> <p>7 消費税等の会計処理 同左</p>

## 【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が適用されたことに伴い、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借処理に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる当事業年度の損益に与える影響はありません。</p> <p>(費用計上方法の変更)</p> <p>ビル事業等で発生する受託業務等に係る人件費及び経費の一部は従来、営業収益との対応関係を把握することが困難であったため、「販売費及び一般管理費」に計上しておりましたが、新経理システムの稼働に伴い、営業収益との対応関係が明確になったことにより、当事業年度より「営業原価」に計上することといたしました。</p> <p>これにより、従来の方法によった場合と比較して、当事業年度の営業総利益は、7,184百万円減少しております。なお、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p>

## 【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度まで区分掲記しておりました「未収入金」(当事業年度末残高4,016百万円)は、資産の総額の100分の1以下となったため、流動資産の「その他」に含めて表示することにいたしました。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>1. 前事業年度まで区分掲記しておりました「その他」に含めて表示しておりました「業務受託収益」「業務受託原価」は営業収益、営業原価の総額の100分の10を超えたため、区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前期における「業務受託収益」「業務受託原価」の金額はそれぞれ11,279百万円、5,988百万円であります。</p> <p>2. 前事業年度まで区分掲記しておりました「投資有価証券評価損」(当事業年度2,200百万円)は、特別損失の総額の100分の10以下となったため、特別損失の「その他」に含めて表示することにいたしました。</p>

## 【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年 3月31日)	当事業年度 (平成21年 3月31日)																																																																		
<p>* 1 担保に供している資産ならびに担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">担保資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">474百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,574百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託不動産</td> <td style="text-align: right;">230,767百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">233,826百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">担保付債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">377百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">732百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期預り金</td> <td style="text-align: right;">161,489百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">162,599百万円</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し、債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">フォレストオーバーシーズ(株)</td> <td style="text-align: right;">13,987百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">森磯(株)、森喜代(株) 他</td> <td style="text-align: right;">22,484百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">六本木エネルギーサービス(株)</td> <td style="text-align: right;">3,533百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">上海環球金融中心有限公司</td> <td style="text-align: right;">53,985百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">93,990百万円</td> </tr> </table> <p>(上記には外貨建保証債務3,790百万円元及び信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務18,684百万円を含んでおります。)</p> <p>* 3 財務制限条項</p> <p>(1) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">71,900百万円</td> </tr> </table> <p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p>	担保資産		建物	474百万円	土地	2,574百万円	信託不動産	230,767百万円	投資有価証券	9百万円	合計	233,826百万円	担保付債務		1年内返済予定の 長期借入金	377百万円	長期借入金	732百万円	長期預り金	161,489百万円	合計	162,599百万円	フォレストオーバーシーズ(株)	13,987百万円	森磯(株)、森喜代(株) 他	22,484百万円	六本木エネルギーサービス(株)	3,533百万円	上海環球金融中心有限公司	53,985百万円	合計	93,990百万円	長期借入金	71,900百万円	<p>* 1 担保に供している資産ならびに担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">担保資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">453百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,574百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,037百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">担保付債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">227百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">504百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">732百万円</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し、債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">森磯(株)、森喜代(株) 他</td> <td style="text-align: right;">28,823百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">六本木エネルギーサービス(株)</td> <td style="text-align: right;">3,211百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">上海環球金融中心有限公司</td> <td style="text-align: right;">54,430百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">上海秀仕観光会務有限公司</td> <td style="text-align: right;">2,811百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">上海秀仕酒店経営有限公司</td> <td style="text-align: right;">2,454百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">91,730百万円</td> </tr> </table> <p>(上記には外貨建保証債務3,790百万円元及び信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務25,823百万円を含んでおります。)</p> <p>* 3 財務制限条項</p> <p>(1) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">45,100百万円</td> </tr> </table> <p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p>	担保資産		建物	453百万円	土地	2,574百万円	投資有価証券	9百万円	合計	3,037百万円	担保付債務		1年内返済予定の 長期借入金	227百万円	長期借入金	504百万円	合計	732百万円	森磯(株)、森喜代(株) 他	28,823百万円	六本木エネルギーサービス(株)	3,211百万円	上海環球金融中心有限公司	54,430百万円	上海秀仕観光会務有限公司	2,811百万円	上海秀仕酒店経営有限公司	2,454百万円	合計	91,730百万円	長期借入金	45,100百万円
担保資産																																																																			
建物	474百万円																																																																		
土地	2,574百万円																																																																		
信託不動産	230,767百万円																																																																		
投資有価証券	9百万円																																																																		
合計	233,826百万円																																																																		
担保付債務																																																																			
1年内返済予定の 長期借入金	377百万円																																																																		
長期借入金	732百万円																																																																		
長期預り金	161,489百万円																																																																		
合計	162,599百万円																																																																		
フォレストオーバーシーズ(株)	13,987百万円																																																																		
森磯(株)、森喜代(株) 他	22,484百万円																																																																		
六本木エネルギーサービス(株)	3,533百万円																																																																		
上海環球金融中心有限公司	53,985百万円																																																																		
合計	93,990百万円																																																																		
長期借入金	71,900百万円																																																																		
担保資産																																																																			
建物	453百万円																																																																		
土地	2,574百万円																																																																		
投資有価証券	9百万円																																																																		
合計	3,037百万円																																																																		
担保付債務																																																																			
1年内返済予定の 長期借入金	227百万円																																																																		
長期借入金	504百万円																																																																		
合計	732百万円																																																																		
森磯(株)、森喜代(株) 他	28,823百万円																																																																		
六本木エネルギーサービス(株)	3,211百万円																																																																		
上海環球金融中心有限公司	54,430百万円																																																																		
上海秀仕観光会務有限公司	2,811百万円																																																																		
上海秀仕酒店経営有限公司	2,454百万円																																																																		
合計	91,730百万円																																																																		
長期借入金	45,100百万円																																																																		

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)				
<p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>(2) 上記のほか、当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <table border="0" data-bbox="188 745 703 779"> <tr> <td>長期借入金</td> <td>23,650百万円</td> </tr> </table>	長期借入金	23,650百万円	<p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>(2) 上記のほか、当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <table border="0" data-bbox="821 745 1305 779"> <tr> <td>長期借入金</td> <td>22,750百万円</td> </tr> </table>	長期借入金	22,750百万円
長期借入金	23,650百万円				
長期借入金	22,750百万円				
<p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>(3)</p>	<p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>(3) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <table border="0" data-bbox="821 1529 1345 1563"> <tr> <td>長期借入金</td> <td>19,500百万円</td> </tr> </table> <p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ245,600百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ216,300百万円以上に維持すること。</p>	長期借入金	19,500百万円		
長期借入金	19,500百万円				



前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)						
<p>(4) 当社は連結子会社である上海環球金融中心有限公司の借入に関して銀行団との間でスポンサー契約（契約日2005年9月2日、契約金額3,948百万人民元）を締結しております。</p> <p>スポンサー契約には財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(条項内容)</p> <p>決算期及び半期決算期において、その純資産が700億円を下回ってはならない。</p> <p>4 配当制限</p> <p>当社の定款に定めるところにより、優先株主に対しては、次に定める各種優先株式の優先配当率を超えて配当を行いません。</p> <p>第一種優先株式 優先配当率年10%</p> <p>第二種優先株式 優先配当率年10%</p> <p>* 5 不動産信託受益権による流動化</p> <p>六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)への不動産の譲渡取引は、法的にはあくまでも真正な売買として行われたものですが、日本公認会計士協会会計制度委員会報告第十五号「特別目的会社を活用した不動産流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の適用により、金融取引として会計処理しております。</p> <p>なお、対象資産の当事業年度末における帳簿残高は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="223 1422 702 1534"> <thead> <tr> <th>科 目</th> <th>金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託不動産</td> <td>230,767百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td>144,546百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 6 エクイティ出資</p> <p>エクイティ出資の内、関係会社に該当する匿名組合出資の金額は4,288百万円であります。</p> <p>* 7 出資金</p> <p>出資金の内、関係会社に該当する匿名組合出資の金額は10,750百万円であります。</p> <p>* 8 保有目的の変更により、有形固定資産の土地等から販売用不動産へ振り替えております。振替額は14,864百万円であります。</p>	科 目	金 額	信託不動産	230,767百万円	長期預り金	144,546百万円	<p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>(4) 同左</p> <p>4 配当制限</p> <p>同左</p> <p>5 不動産信託受益権による流動化</p> <p>六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)への不動産の譲渡取引は、日本公認会計士協会会計制度委員会報告第十五号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の適用により、金融取引として会計処理してりましたが、平成20年10月28日に六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)より出資金の一部返還を受けたことにより、同実務指針に定めるリスクの負担の割合がおおむね5%以内となることから、同日付で売却取引として会計処理をしております。</p> <p>これによる譲渡益は、12,526百万円であります。</p> <p>* 6 エクイティ出資</p> <p>エクイティ出資の内、関係会社に該当する匿名組合出資の金額は4,268百万円であります。</p> <p>* 7 出資金</p> <p>出資金の内、関係会社に該当する匿名組合出資の金額は9,243百万円であります。</p> <p>* 8 保有目的の変更により、有形固定資産の土地等から販売用不動産へ振り替えております。振替額は12,469百万円であります。</p> <p>* 9 保有目的の変更により、販売用不動産から有形固定資産の土地等へ振り替えております。振替額は10,773百万円であります。</p>
科 目	金 額						
信託不動産	230,767百万円						
長期預り金	144,546百万円						

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)				
	<p>*10 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。</p> <table><tr><td>商品及び製品</td><td>142百万円</td></tr><tr><td>原材料及び貯蔵品</td><td>0百万円</td></tr></table> <p>*11 虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業に係る土地建物等について圧縮記帳14,726百万円を行っております。</p>	商品及び製品	142百万円	原材料及び貯蔵品	0百万円
商品及び製品	142百万円				
原材料及び貯蔵品	0百万円				

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																
<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">給料手当</td><td style="text-align: right;">8,595百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">2,297百万円</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">1,139百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,095百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">320百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">302百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">47百万円</td></tr> </table> <p>なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね2対98であります。</p>	給料手当	8,595百万円	租税公課	2,297百万円	賃借料	1,139百万円	減価償却費	1,095百万円	賞与引当金繰入額	320百万円	退職給付費用	302百万円	役員退職慰労引当金繰入額	47百万円	<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">給料手当</td><td style="text-align: right;">5,022百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,448百万円</td></tr> <tr><td>営繕保守費</td><td style="text-align: right;">1,149百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">1,060百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">936百万円</td></tr> <tr><td>寄付金</td><td style="text-align: right;">845百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">202百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">362百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">360百万円</td></tr> </table> <p>なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね9対91であります。</p>	給料手当	5,022百万円	減価償却費	1,448百万円	営繕保守費	1,149百万円	租税公課	1,060百万円	広告宣伝費	936百万円	寄付金	845百万円	賞与引当金繰入額	202百万円	退職給付費用	362百万円	貸倒引当金繰入額	360百万円
給料手当	8,595百万円																																
租税公課	2,297百万円																																
賃借料	1,139百万円																																
減価償却費	1,095百万円																																
賞与引当金繰入額	320百万円																																
退職給付費用	302百万円																																
役員退職慰労引当金繰入額	47百万円																																
給料手当	5,022百万円																																
減価償却費	1,448百万円																																
営繕保守費	1,149百万円																																
租税公課	1,060百万円																																
広告宣伝費	936百万円																																
寄付金	845百万円																																
賞与引当金繰入額	202百万円																																
退職給付費用	362百万円																																
貸倒引当金繰入額	360百万円																																
<p>* 2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">受取配当金</td><td style="text-align: right;">2,591百万円</td></tr> <tr><td>受取出向料</td><td style="text-align: right;">1,347百万円</td></tr> </table>	受取配当金	2,591百万円	受取出向料	1,347百万円	<p>* 2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">受取配当金</td><td style="text-align: right;">2,428百万円</td></tr> <tr><td>受取出向料</td><td style="text-align: right;">1,784百万円</td></tr> </table>	受取配当金	2,428百万円	受取出向料	1,784百万円																								
受取配当金	2,591百万円																																
受取出向料	1,347百万円																																
受取配当金	2,428百万円																																
受取出向料	1,784百万円																																
<p>* 3 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">49,779百万円</td></tr> <tr><td>建物等</td><td style="text-align: right;">625百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">11百万円</td></tr> </table>	土地	49,779百万円	建物等	625百万円	借地権	11百万円	<p>* 3 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">14,163百万円</td></tr> <tr><td>建物等</td><td style="text-align: right;">13,555百万円</td></tr> <tr><td>信託不動産</td><td style="text-align: right;">4,001百万円</td></tr> </table>	土地	14,163百万円	建物等	13,555百万円	信託不動産	4,001百万円																				
土地	49,779百万円																																
建物等	625百万円																																
借地権	11百万円																																
土地	14,163百万円																																
建物等	13,555百万円																																
信託不動産	4,001百万円																																
<p>* 4 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">834百万円</td></tr> <tr><td>建物等</td><td style="text-align: right;">263百万円</td></tr> </table>	土地	834百万円	建物等	263百万円	<p>* 4 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">14,850百万円</td></tr> <tr><td>建物等</td><td style="text-align: right;">66百万円</td></tr> </table>	土地	14,850百万円	建物等	66百万円																								
土地	834百万円																																
建物等	263百万円																																
土地	14,850百万円																																
建物等	66百万円																																
<p>* 5 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">建物等</td><td style="text-align: right;">171百万円</td></tr> </table>	建物等	171百万円	<p>* 5 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">建物等</td><td style="text-align: right;">417百万円</td></tr> </table>	建物等	417百万円																												
建物等	171百万円																																
建物等	417百万円																																

前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)		当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)																	
<p>* 6 減損損失</p> <p>当社は、以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>場所</th> <th>種類</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">収益ビル</td> <td rowspan="3">愛媛県 松山市</td> <td>建物</td> <td>219百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>0百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>892百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、保有資産を稼働ビル、プロジェクト及びその他にグルーピングしております。当資産グループのうち、継続的な時価の下落等により、回収可能価額が著しく悪化した資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。</p> <p>なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による評価額等をもとに正味売却価額により測定しております。</p>		用途	場所	種類	減損損失	収益ビル	愛媛県 松山市	建物	219百万円	構築物	0百万円	土地	892百万円	<p>* 7 固定資産圧縮損</p> <p>代替資産として取得した資産の取得価額から直接減額した価額であります。</p> <table> <tbody> <tr> <td>土地</td> <td>13,857百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td>868百万円</td> </tr> </tbody> </table>		土地	13,857百万円	建設仮勘定	868百万円
用途	場所	種類	減損損失																
収益ビル	愛媛県 松山市	建物	219百万円																
		構築物	0百万円																
		土地	892百万円																
土地	13,857百万円																		
建設仮勘定	868百万円																		

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加株式 数(株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)	
普通株式		-	500	100	400
合計		-	500	100	400

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加500株は、株主総会決議により買受けたものであります。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少100株は、第三者への譲渡による減少であります。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)				当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)			
リース物件の所有権が借主に転移すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側） (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				ファイナンス・リース取引（借主側） 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 ビル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 重要な会計方針「2.固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)				
機械及び装置	39	30	9				
工具、器具及び備品	190	187	3				
合計	230	217	13				
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。			
(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額			
					取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
1年内			7百万円	機械及び装置	39	36	3
1年超			5百万円	工具、器具及び備品	7	4	2
合計			13百万円	合計	47	41	5
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失				(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額			
支払リース料			20百万円	1年内			4百万円
減価償却費相当額			20百万円	1年超			1百万円
				合計			5百万円
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。				(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失			
				支払リース料			7百万円
				減価償却費相当額			7百万円

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 (減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。

(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で時価のあるもの

	前事業年度(平成20年3月31日)			当事業年度(平成21年3月31日)		
	貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
関連会社株式	36	344	308	36	157	121
その他の関係会社有価証券	9,773	12,374	2,600	13,608	13,608	-
合計	9,810	12,719	2,908	13,645	13,766	121

(注) 当会計年度において、その他の関係会社有価証券で時価のある株式について10,864百万円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、回復可能性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。



(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
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	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
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税 1,040百万円	未払事業税 21百万円
未払賞与損金算入限度超過額 273百万円	未払賞与損金算入限度超過額 309百万円
販売用不動産評価損 1,325百万円	販売用不動産評価損 1,325百万円
減価償却費損金算入限度超過額 2,890百万円	減価償却費損金算入限度超過額 3,022百万円
繰延資産償却費損金算入限度超過額 160百万円	退職給付引当金超過額 789百万円
退職給付引当金超過額 737百万円	投資有価証券評価損 5,449百万円
役員退職慰労引当金超過額 464百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額 1,750百万円
投資有価証券評価損 1,582百万円	固定資産減損損失損金不算入額 1,953百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額 1,840百万円	役員退職慰労引当金超過額 464百万円
固定資産減損損失損金不算入額 2,390百万円	繰延ヘッジ損益 1,259百万円
金融取引に係る未実現利益 5,085百万円	その他有価証券評価差額金 96百万円
繰延ヘッジ損益 1,721百万円	その他 2,066百万円
その他 1,921百万円	繰延税金資産小計 18,508百万円
繰延税金資産小計 21,434百万円	評価性引当額 9,591百万円
評価性引当額 6,172百万円	繰延税金資産合計 8,916百万円
繰延税金資産合計 15,262百万円	
繰延税金負債	繰延税金負債
買換資産積立金 53,450百万円	買換資産積立金 52,715百万円
その他 315百万円	その他 315百万円
繰延税金負債合計 53,765百万円	繰延税金負債合計 53,031百万円
繰延税金の純額(負債) 38,503百万円	繰延税金の純額(負債) 44,114百万円
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	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
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。	(%)
	法定実効税率 40.6
	(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.9
	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 3.7
	評価性引当金 21.6
	その他 0.5
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 58.8

（企業結合関係）

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

子会社吸収合併

(1) 結合当事企業の名称

当社および当社の完全子会社であるフォレストオーバーシーズ株式会社

(2) 事業の内容

海外における不動産賃貸業

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とする吸収合併方式

（会社法第796条第3項に定める簡易合併および同法第784条第1項に定める略式方式）

(4) 結合後企業の名称

森ビル株式会社

(5) 取引の内容を含む取引の概要

当社の経営効率化を目的として、平成20年5月30日付で当社の完全子会社であるフォレストオーバーシーズ株式会社と合併いたしました。

なお、同社は当社の完全子会社であるため、合併に際して対価の交付はいたしません。

(6) 実施した会計処理の概要

当社がフォレストオーバーシーズ株式会社より受け入れた資産および負債は、合併期日の適正な帳簿価額により計上いたしました。また、当該子会社株式の帳簿価額と増加株主資本との差額944百万円を特別利益に計上いたしました。

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	858,962.14円	1株当たり純資産額	839,464.06円
1株当たり当期純利益	200,569.33円	1株当たり当期純利益	18,220.60円
なお、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。		同左	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
当期純利益(百万円)	40,927	8,301
普通株主に帰属しない金額(百万円)	151	4,517
(うち優先配当額)	(151)	(4,517)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	40,775	3,783
期中平均株式数(株)	203,297	207,636

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	<p>当社は、平成22年1月26日において、子会社である合同会社森ビル・キャピタルインベストメントとの間の以下の匿名組合契約に基づく匿名組合を終了しております。</p> <p>(匿名組合契約の内容)</p> <p>特定の有価証券への投資を事業とし、当該事業から生じる利益及び損失を出資者に分配する契約</p> <p>この匿名組合契約の終了による出資金の返還に伴い平成22年3月期において、匿名組合終了に伴う損失(特別損失)として5,000百万円を計上する見込みであります。</p>

## 【中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

当中間会計期間  
(自 平成21年 4月 1日  
至 平成21年 9月30日)

## 1 資産の評価基準及び評価方法

## (1) 有価証券

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

その他の有価証券（エクイティ出資含む）

時価のあるもの

中間決算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

販売用不動産

個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性  
の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

商品

売価還元法に基づく原価法（貸借対照表価額は収  
益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算  
定）

## 2 固定資産の減価償却の方法

## (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

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

（主な耐用年数）

建物 1～50年

構築物 2～60年

当中間会計期間  
(自 平成21年 4月 1日  
至 平成21年 9月30日)

(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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

3 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中間会計期間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、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

なお、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理することとしております。

(4) 関係会社損失引当金

関係会社の事業損失に備えるため、当該会社の財政状態を勘案して所要額を計上しております。

当中間会計期間  
(自 平成21年 4月 1日  
至 平成21年 9月30日)

(5) 役員退職慰労引当金

当社は平成20年 4月 1日付で役員退職慰労金制度を廃止しております。役員退職慰労引当金残高は、役員の退任時に支給する予定であります。

4 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当中間会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進捗基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

（会計方針の変更）

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当中間会計期間より適用し、当中間会計期間に着手した工事契約から、当中間会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

これによる売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益への影響はありません。

5 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジの有効性評価の方法

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

当中間会計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年9月30日)

6 消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によつております。

## 【注記事項】

(中間貸借対照表関係)

当中間会計期間末  
(平成21年9月30日)

- \* 1 担保に供している資産ならびに担保付債務は次のとおりであります。

## 担保資産

建物	441百万円
土地	2,574百万円
投資有価証券	9百万円
合計	3,025百万円

## 担保付債務

1年内返済予定の長期借入金	77百万円
長期借入金	466百万円
合計	543百万円

## 2 偶発債務

## (1) 保証債務

下記の金融機関借入金等に対し、債務保証を行っております。

森磯(株) 森喜代(株) 他	26,601百万円
六本木エネルギーサービス(株)	3,050百万円
上海環球金融中心有限公司	50,034百万円
上海秀仕観光会務有限公司	2,811百万円
上海秀仕酒店経営有限公司	2,454百万円
合計	84,952百万円

(上記には外貨建保証債務3,790百万円元及び信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務23,901百万円を含んでおります。)

## \* 3 財務制限条項

- (1) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、本契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

## (借入金)

長期借入金	45,100百万円
-------	-----------

## (条項内容)

各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部（純資産の部）の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。

各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部（純資産の部）の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。



当中間会計期間末  
(平成21年9月30日)

各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

- (2) 上記のほか、当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、本契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

## (借入金)

長期借入金	22,300百万円
-------	-----------

## (条項内容)

各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。

各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。

各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

- (3) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、本契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

## (借入金)

長期借入金	19,500百万円
-------	-----------

## (条項内容)

各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ245,600百万円以上に維持すること。

各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ216,300百万円以上に維持すること。

当中間会計期間末  
(平成21年9月30日)

各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。  
各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

- (4) 当社は連結子会社である上海環球金融中心有限 司の借入に関して銀行団との間でスポンサー契約（契約日2005年9月2日、契約金額3,948百万人民元）を締結しております。

スポンサー契約には財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

（条項内容）

決算期及び半期決算期において、その純資産が700億円を下回ってはならない。

- \* 4 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺の上、金額的重要性が乏しいため、流動負債の「その他」に表示しております。
- \* 5 従来、流動資産として計上しておりましたエクイティ出資57,862百万円については、保有目的を変更し、当中間会計期間より固定資産に振り替えております。

## (中間損益計算書関係)

当中間会計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	
* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目	
給料手当	2,128百万円
減価償却費	741百万円
租税公課	424百万円
営繕保守費	326百万円
退職給付費用	173百万円
賞与引当金繰入額	143百万円
貸倒引当金繰入額	159百万円
なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね 7 対93であります。	
* 2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれて おります。	
受取配当金	3,106百万円
受取出向料	725百万円
* 3 前期損益修正益の内訳	
店舗ポイント費用の戻入益	54百万円
* 4 固定資産売却益の内訳	
土地	40百万円
建物	17百万円
* 5 固定資産売却損の内訳	
土地	188百万円
建物	0百万円
* 6 固定資産除却損の内訳	
建物等	272百万円
7 減価償却実施額	
有形固定資産	5,023百万円
無形固定資産	981百万円

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間(自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末株式数(株)	当中間会計期間増加株式数(株)	当中間会計期間減少株式数(株)	当中間会計期間末株式数(株)
普通株式	400	-	-	400
合計	400	-	-	400

(リース取引関係)

当中間会計期間  
(自 平成21年4月1日  
至 平成21年9月30日)

## ファイナンス・リース取引（借主側）

## (1) 所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

ビル事業における航空機であります。

リース資産の減価償却の方法

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項「2.固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

## (2) 所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

ビル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

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項「2.固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

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

	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	中間期末 残高相当 額 (百万円)
機械装置	39	38	1
工具器具備品	7	5	1
合計	47	44	3

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

当中間会計期間  
(自平成21年4月1日  
至平成21年9月30日)

ロ. 未経過リース料中間期末残高相当額等  
未経過リース料中間期末残高相当額

1年内	2百万円
1年超	0百万円
合計	3百万円

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

ハ. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

支払リース料	2百万円
減価償却費相当額	2百万円

二. 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(有価証券関係)

当中間会計期間末（平成21年9月30日）

子会社株式、関連会社株式及びその他関係会社有価証券で時価のあるもの

	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	36	231	195
その他の関係会社有価証券	13,608	15,653	2,044
合計	13,645	15,885	2,240

## (1株当たり情報)

当中間会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
1株当たり純資産額	863,258.10円
1株当たり中間純利益金額	20,720.70円
なお、潜在株式調整後1株当たり中間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。	

(注) 1株当たり中間純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
中間純利益(百万円)	6,478
普通株主に帰属しない金額(百万円)	2,176
(うち優先配当額)	(2,176)
普通株式に係る中間純利益(百万円)	4,302
期中平均株式数(株)	207,636

## (重要な後発事象)

当中間会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
<p>当社は、平成22年1月26日において、子会社である合同会社森ビル・キャピタルインベストメントとの間の以下の匿名組合契約に基づく匿名組合を終了しております。</p> <p>(匿名組合契約の内容)</p> <p>特定の有価証券への投資を事業とし、当該事業から生じる利益及び損失を出資者に分配する契約</p> <p>この匿名組合契約の終了による出資金の返還に伴い平成22年3月期において、匿名組合終了に伴う損失(特別損失)として5,000百万円を計上する見込みであります。</p>



## 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (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	182,897	15,032	4,417	193,512	69,483	8,870	124,029
構築物	5,923	308	147	6,084	2,862	360	3,221
機械及び装置	1,968	94	7	2,055	1,116	191	938
車両運搬具	129	-	86	42	33	13	8
工具、器具及び備品	10,750	1,007	101	11,656	7,293	1,046	4,363
土地	399,208	98,784	41,432	456,561	-	-	456,561
建設仮勘定	9,745	48,124	19,162	38,707	-	-	38,707
不動産仮勘定	6,985	93,947	89,195	11,737	-	-	11,737
信託不動産	302,904	1,404	265,485	38,823	3,000	705	35,822
有形固定資産計	920,514	259,575	420,907	759,181	83,790	11,188	675,390
無形固定資産							
借地権	59,463	1,686	3,433	57,717	17	4	57,699
商標権	76	-	-	76	49	7	27
ソフトウェア	7,363	1,185	48	8,500	3,569	1,326	4,931
その他	143	-	0	143	18	0	124
無形固定資産計	67,046	2,872	3,481	66,437	3,654	1,339	62,783
長期前払費用	5,744	614	0	6,359	4,196	628	2,162

(注) 1 建物の増加の主なものは、赤坂地区における物件取得等3,292百万円であります。

2 土地の増加の主なものは、虎ノ門地区における土地取得等15,195百万円であります。減少の主なものは、虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業権利変換処理29,246百万円であります。

3 建設仮勘定増加の主なものは、平河町森タワーへの追加投資12,679百万円であります。

4 不動産仮勘定増加の主なものは、六本木地区における物件取得等17,290百万円であります。

5 信託不動産減少の主なものは、六本木ヒルズ・フィナンシャルコーポレーション(株)への不動産売却処理に伴うオフバランス化265,387百万円であります。

## 【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	4,566	360	572	0	4,354
賞与引当金	598	675	598	-	675
関係会社損失引当金	809	431	-	-	1,240
役員退職慰労引当金	1,144	-	-	-	1,144

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替による戻入額であります。

## (2)【主な資産及び負債の内容】

## 流動資産

## イ 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	572
預金	
当座預金	20,740
普通預金	127
小計	20,868
合計	21,440

## ロ 営業未収入金

## 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)	4,914
上海環球金融中心有限公司	1,225
三菱UFJ信託銀行(株)	698
(有)610銀座ビル	599
(株)エヌ・アンド・エス・コーポレーション	525
その他	4,360
合計	12,324

## 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
10,978	91,876	90,530	12,324	88.0	46

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

## ハ エクイティ出資

相手先	金額(百万円)
ツバキ(合)	22,177
六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)	10,326
(合)AR・ONE	8,685
六本木5(有)	6,548
ギンコー・プロパティ 特定目的会社	4,300
その他	24,288
合計	76,326

## 二 販売用不動産

科目	摘要	面積 (㎡)	金額 (百万円)
販売用不動産	土地	7,671.07	12,338
	建物	25,058.71	6,813
	信託受益権等		4,746
合計			23,898

(注) 所在地は主に東京都港区であります。

## ホ たな卸資産

品目	金額(百万円)
ショップ商品	111
システム天井材	15
その他	16
合計	143

## 流動負債

## イ 営業未払金

相手先	金額(百万円)
三幸エステート(株)	243
(株)三越環境デザイン	240
森ビル流通システム(株)	140
三機工業(株)	130
近電設備(株)	115
その他	3,984
合計	4,854

## ロ 短期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	33,587
(株)三菱東京UFJ銀行	6,769
(株)新生銀行	5,000
(株)あおぞら銀行	4,000
(株)みちのく銀行	2,000
その他	1,889
合計	53,245

## ハ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
三菱UFJ信託銀行(株)	22,926
(株)三菱東京UFJ銀行	21,519
みずほ信託銀行(株)	21,140
(株)三井住友銀行	15,325
中央三井信託銀行(株)	10,300
その他	35,922
合計	127,132

## 固定負債

## イ 長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	74,213
(株)みずほコーポレート銀行	67,853
(株)三菱東京UFJ銀行	61,146
住友信託銀行(株)	32,450
三菱UFJ信託銀行(株)	25,584
その他	166,908
合計	428,155

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券、1,000株券の4種類とする。ただし、これらの株券のほか、その株数を表示した株券を発行することができる。
剰余金の配当の基準日	3月31日
1単元の株式数	
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区日本橋兜町14番9号 株式会社だいこう証券ビジネス 東京支社
株主名簿管理人	大阪府大阪市中央区北浜二丁目4番6号 株式会社だいこう証券ビジネス
取次所	株式会社だいこう証券ビジネス 本社及び各支社
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額
単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) 普通株式の譲渡または取得については、株主または取得者は取締役会の承認を得なければならない。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

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

### 2【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券届出書（社債）及びその添付書類

平成22年1月29日関東財務局長に提出。

#### (2) 有価証券届出書の訂正届出書

上記(1)に関し、平成22年2月15日関東財務局長に提出。

上記(1)に関し、平成22年2月17日関東財務局長に提出。

上記(1)に関し、平成22年2月19日関東財務局長に提出。

上記(1)に関し、平成22年3月25日関東財務局長に提出。



## 第三部【提出会社の保証会社等の情報】

### 第1【保証会社情報】

該当事項はありません。

### 第2【保証会社以外の会社の情報】

該当事項はありません。

### 第3【指数等の情報】

該当事項はありません。

## 第四部【特別情報】

## 第1【最近の財務諸表】

## 1【貸借対照表】

区分	注記 番号	第47期 (平成17年3月31日)		第48期 (平成18年3月31日)		第49期 (平成19年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)								
流動資産								
1 現金及び預金			25,845		24,681		37,432	
2 受取手形			-		6		-	
3 営業未収入金	*3		5,868		7,351		5,555	
4 有価証券			2,531		5,256		14,231	
5 エクイティ出資	*7		-		-		49,265	
6 販売用不動産	*8		10,541		9,028		18,300	
7 商品			141		163		149	
8 前渡金	*3		247		604		1,226	
9 前払費用			2,277		2,319		2,135	
10 短期貸付金			69		414		391	
11 関係会社短期貸付 金			12,756		12,406		12,616	
12 未収入金	*3		15,930		11,185		14,428	
13 繰延税金資産			2,439		2,735		1,361	
14 その他	*3		2,475		3,798		3,882	
15 貸倒引当金			169		169		10	
流動資産合計			80,954	8.4	79,782	8.4	160,967	15.5
固定資産								
1 有形固定資産								
(1) 建物	*1	197,071		188,151		192,435		
減価償却累計額	*1	50,618	146,453	55,100	133,051	60,740	131,695	
(2) 構築物		6,389		6,156		6,156		
減価償却累計額		2,444	3,945	2,589	3,566	2,390	3,765	
(3) 機械及び装置		2,457		2,281		2,239		
減価償却累計額		809	1,648	835	1,445	946	1,293	
(4) 車両運搬具		113		113		115		
減価償却累計額		39	74	57	55	75	39	
(5) 工具、器具及び 備品		7,946		8,024		9,667		
減価償却累計額		4,254	3,691	4,591	3,432	5,554	4,113	
(6) 土地	*1,8		297,429		271,719		313,710	
(7) 建設仮勘定	*3		14,038		3,768		2,693	
(8) 不動産仮勘定			1,353		2,316		2,463	
(9) 信託不動産	* 1,6,8	289,806		314,110		302,730		
減価償却累計額	* 1,6,8	16,620	273,186	23,544	290,565	26,513	276,217	
有形固定資産合計			741,820	77.3	709,919	74.7	735,991	71.0

区分	注記 番号	第47期 (平成17年3月31日)		第48期 (平成18年3月31日)		第49期 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
2 無形固定資産							
(1) 借地権		52,528		53,881		55,400	
(2) 商標権		53		44		42	
(3) ソフトウェア		1,043		814		851	
(4) ソフトウェア仮 勘定		-		-		3,743	
(5) その他		130		128		127	
無形固定資産合計		53,755	5.6	54,868	5.8	60,165	5.8
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	*1	5,423		17,994		6,604	
(2) 関係会社株式		38,923		36,269		45,699	
(3) その他の関係会 社有価証券		-		-		2,106	
(4) 出資金		20,238		32,599		52	
(5) 関係会社出資金		-		3		-	
(6) 長期貸付金		2,991		4,011		8,043	
(7) 関係会社長期貸 付金		4,900		4,140		8,925	
(8) 従業員に対する 長期貸付金		10		7		28	
(9) 長期前払費用		2,514		2,725		2,103	
(10) 差入保証金		9,943		9,235		-	
(11) その他	*3	2,825		2,924		10,769	
(12) 貸倒引当金		3,935		4,015		4,193	
投資その他の資産 合計		83,834	8.7	105,896	11.1	80,138	7.7
固定資産合計		879,411	91.6	870,685	91.6	876,295	84.5
資産合計		960,365	100.0	950,467	100.0	1,037,262	100.0

区分	注記 番号	第47期 (平成17年3月31日)		第48期 (平成18年3月31日)		第49期 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1 支払手形		3		277		-	
2 営業未払金	*3	5,021		4,338		4,141	
3 短期借入金		850		400		400	
4 1年内返済予定の 長期借入金	*1	51,956		48,583		37,569	
5 未払金	*3	1,430		1,958		1,933	
6 未払法人税等		7,261		5,488		12,056	
7 未払費用		1,216		688		1,090	
8 前受金	*3	4,849		5,012		5,170	
9 預り金	*3	2,597		4,248		3,379	
10 賞与引当金		551		568		540	
11 その他	*3	3,437		4,797		1,780	
流動負債合計		79,175	8.2	76,362	8.0	68,063	6.6
固定負債							
1 長期借入金	*1,5	569,818		563,284		574,298	
2 長期預り金	* 1,3,6	208,192		203,359		200,514	
3 退職給付引当金		2,032		1,985		1,949	
4 関係会社事業損失 引当金		-		-		400	
5 繰延税金負債		11,548		11,447		38,287	
6 その他		3,183		1,313		4,028	
固定負債合計		794,775	82.8	781,390	82.2	819,479	79.0
負債合計		873,950	91.0	857,753	90.2	887,543	85.6

区分	注記 番号	第47期 (平成17年3月31日)		第48期 (平成18年3月31日)		第49期 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資本の部)							
株主資本							
1 資本金	*2	1,000	0.1	1,000	0.1	-	-
2 資本剰余金							
(1) 資本準備金		21		21		-	
資本剰余金合計		21	0.0	21	0.0	-	-
3 利益剰余金							
(1) 利益準備金		250		250		-	
(2) その他利益剰余 金							
別途積立金		49,501		54,334		-	
買換資産積立金		33,301		30,474		-	
繰越利益剰余金		2,126		5,988		-	
利益剰余金合計		85,180	8.9	91,048	9.6	-	-
株主資本合計		86,201	9.0	92,069	9.7	-	-
評価・換算差額等							
1 その他有価証券評 価差額金		213	0.0	644	0.1	-	-
評価・換算差額等合 計		213	0.0	644	0.1	-	-
資本合計		86,414	9.0	92,714	9.8	-	-
負債資本合計		960,365	100.0	950,467	100.0	-	-

区分	注記 番号	第47期 (平成17年3月31日)		第48期 (平成18年3月31日)		第49期 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)							
株主資本							
1 資本金		-	-	-	-	1,000	0.1
2 資本剰余金							
(1) 資本準備金		-	-	-	-	21	
資本剰余金合計		-	-	-	-	21	0.0
3 利益剰余金							
(1) 利益準備金		-	-	-	-	250	
(2) その他利益剰余金							
別途積立金		-	-	-	-	61,387	
買換資産積立金		-	-	-	-	58,171	
繰越利益剰余金		-	-	-	-	22,957	
利益剰余金合計		-	-	-	-	142,766	13.7
株主資本合計		-	-	-	-	143,788	13.8
評価・換算差額等							
1 その他有価証券評 価差額金		-	-	-	-	8,324	0.8
2 繰延ヘッジ損益		-	-	-	-	2,393	0.2
評価・換算差額等合 計		-	-	-	-	5,931	0.6
純資産合計		-	-	-	-	149,719	14.4
負債純資産合計		-	-	-	-	1,037,262	100.0

## 2【損益計算書】

区分	注記 番号	第47期 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			第48期 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			第49期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益										
1 賃貸事業収益		90,723			99,713			106,147		
2 不動産売上高		14,233			7,205			559		
3 その他		19,045	124,002	100.0	16,646	123,565	100.0	18,158	124,865	100.0
営業原価										
1 賃貸事業原価		60,387			63,157			58,140		
2 不動産売上原価		5,176			1,633			238		
3 その他		14,380	79,944	64.5	12,238	77,030	62.3	15,748	74,127	59.4
営業総利益			44,057	35.5	46,535	37.7		50,737	40.6	
販売費及び一般管理 費	*1		13,993	11.3	14,942	12.2		15,845	12.7	
営業利益			30,064	24.2	31,593	25.5		34,892	27.9	
営業外収益										
1 受取利息		833			335			549		
2 有価証券利息		1			2			7		
3 受取配当金	*2	681			1,341			779		
4 有価証券運用益		28			1,178			76		
5 受取出向料	*2	420			731			913		
6 その他		1,312	3,277	2.6	788	4,378	3.6	1,523	3,849	3.1
営業外費用										
1 支払利息		13,339			12,940			12,495		
2 有価証券評価損		-			-			509		
3 その他金融費用		3,203			3,866			2,814		
4 その他		546	17,089	13.7	1,085	17,891	14.5	492	16,311	13.1
経常利益			16,252	13.1	18,079	14.6		22,430	17.9	
特別利益										
1 貸倒引当金戻入益		-			110			159		
2 固定資産売却益	*3	2,411			2,502			64,294		
3 投資有価証券売却益		0			75			7,700		
4 その他		1,837	4,248	3.4	4,196	6,884	5.6	434	72,588	58.1

区分	注記 番号	第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)			第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)			第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
特別損失										
1 固定資産売却損	*4	1,250			6,206			605		
2 固定資産除却損	*5	3,197			419			240		
3 減損損失	*6	4,776			-			-		
4 投資有価証券評価損		309			-			128		
5 関係会社株式評価損		-			3,099			-		
6 関係会社事業損失 引当金繰入額		-			-			400		
7 その他		3,802	13,337	10.8	893	10,619	8.6	321	1,695	1.3
税引前当期純利益			7,164	5.7		14,344	11.6		93,323	74.7
法人税、住民税及 び事業税		8,080			9,047			16,884		
法人税等調整額		3,041	5,038	4.0	691	8,356	6.8	24,600	41,484	33.2
当期純利益			2,125	1.7		5,988	4.8		51,838	41.5



## 3【利益処分計算書又は株主資本等変動計算書】

## 利益処分計算書

区分	注記 番号	第47期 (株主総会承認日 平成17年6月28日)		第48期 (株主総会承認日 平成18年6月28日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
当期末処分利益			2,126		5,988
任意積立金取崩額					
1 買換資産積立金取崩額		3,146	3,146	4,280	4,280
合計			5,272		10,268
利益処分量					
1 配当金		120		120	
2 任意積立金					
(1) 別途積立金		4,833		7,053	
(2) 買換資産積立金		319	5,272	3,095	10,268
次期繰越利益			0		0

## 株主資本等変動計算書

第49期(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金合計	
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金				
				別途積立金	買換資産積立金	繰越利益剰余金		
平成18年3月31日 残高(百万円)	1,000	21	250	54,334	30,474	5,988	91,048	92,069
事業年度中の変動額								
剰余金の配当						120	120	120
別途積立金の積立				7,053		7,053	-	-
買換資産積立金の積立					33,211	33,211	-	-
買換資産積立金の取崩し					5,514	5,514	-	-
当期純利益						51,838	51,838	51,838
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(百万円)	-	-	-	7,053	27,696	16,968	51,718	51,718
平成19年3月31日 残高(百万円)	1,000	21	250	61,387	58,171	22,957	142,766	143,788

	評価・換算差額等			純資産合計
	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	
平成18年3月31日 残高(百万円)	644	-	644	92,714
事業年度中の変動額				
剰余金の配当				120
別途積立金の積立				-
買換資産積立金の積立				-
買換資産積立金の取崩し				-
当期純利益				51,838
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	7,680	2,393	5,286	5,286
事業年度中の変動額合計(百万円)	7,680	2,393	5,286	57,005
平成19年3月31日 残高(百万円)	8,324	2,393	5,931	149,719

## 【重要な会計方針】

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
<p>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>  売買目的有価証券</p> <p>    時価法</p> <p>  満期保有目的の債券</p> <p>    償却原価法(定額法)</p> <p>  子会社株式及び関連会社株式</p> <p>    移動平均法に基づく原価法</p> <p>  其他有価証券</p> <p>    時価のあるもの</p> <p>      期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>    時価のないもの</p> <p>      移動平均法に基づく原価法</p> <p>(2) デリバティブ</p> <p>  時価法</p> <p>(3) たな卸資産</p> <p>  販売用不動産</p> <p>    個別法に基づく原価法</p> <p>  商品</p> <p>    売価還元法に基づく原価法</p> <p>2 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産</p> <p>  定率法</p> <p>  ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)及び平成13年7月以降に取得した大規模な建物に係る固定資産については定額法(主な耐用年数)</p> <p>    建物    2～50年</p> <p>    構築物  2～60年</p>	<p>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>  売買目的有価証券</p> <p>    同左</p> <p>  満期保有目的の債券</p> <p>    同左</p> <p>  子会社株式及び関連会社株式</p> <p>    同左</p> <p>  其他有価証券</p> <p>    時価のあるもの</p> <p>      同左</p> <p>    時価のないもの</p> <p>      同左</p> <p>(2) デリバティブ</p> <p>  同左</p> <p>(3) たな卸資産</p> <p>  販売用不動産</p> <p>    同左</p> <p>  商品</p> <p>    同左</p> <p>2 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産</p> <p>  同左</p>	<p>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>  売買目的有価証券</p> <p>    同左</p> <p>  満期保有目的の債券</p> <p>    同左</p> <p>  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</p> <p>    移動平均法に基づく原価法</p> <p>  其他有価証券(エクイティ出資を含む)</p> <p>    時価のあるもの</p> <p>      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)</p> <p>    時価のないもの</p> <p>      移動平均法に基づく原価法</p> <p>(2) デリバティブ</p> <p>  同左</p> <p>(3) たな卸資産</p> <p>  販売用不動産</p> <p>    同左</p> <p>  商品</p> <p>    同左</p> <p>2 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産</p> <p>  同左</p>

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
<p>(2) 無形固定資産 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</p> <p>3 引当金の計上基準</p> <p>(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。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与に充てるため、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。</p> <p>(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。 過去勤務債務は、その発生時の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。 なお、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理することとしております。</p> <p>(4)</p>	<p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>3 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4)</p>	<p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>3 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 関係会社損失引当金 関係会社の事業損失に備えるため、当該会社の財政状態を勘案して所要額を計上しております。</p>
<p>4 リース取引の処理方法</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外にファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>4 リース取引の処理方法</p> <p>同左</p>	<p>4 リース取引の処理方法</p> <p>同左</p>

第47期 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	第48期 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	第49期 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
<p>5 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。 なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たすものについては特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジの手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 キャッシュ・フローの変動の累計額を比率分析しております。ただし、特例処理を採用している金利スワップについては有効性の評価を省略しております。</p> <p>6 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。</p>	<p>5 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジの手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>6 消費税等の会計処理 同左</p>	<p>5 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジの手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>6 消費税等の会計処理 同左</p>

## 会計処理方法の変更

第47期 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	第48期 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	第49期 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年 8月 9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年 3月31日に終了する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。これにより税引前当期純利益は4,776百万円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>		<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第 5号 平成17年12月 9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第 8号 平成17年12月 9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は152,112百万円であります。</p> <p>なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>

第47期 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	第48期 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	第49期 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
		<p>(特別目的会社等を利用した不動産事業に係る損益の計上基準)</p> <p>当事業年度より、前事業年度まで営業外損益に計上しておりました特別目的会社等を利用した不動産事業に係る損益は、営業損益として計上しております。</p> <p>これは、平成18年 6月28日開催の定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社(財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規定に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更するものであります。</p> <p>この変更により、営業収益は3,058百万円及び営業原価は91百万円増加し、営業総利益及び営業利益はそれぞれ2,966百万円増加しております。</p>

## 表示方法の変更

第47期 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	第48期 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	第49期 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
		<p>(貸借対照表)</p> <p>1 前事業年度まで区分掲記しておりました「差入保証金」(当事業年度末残高8,838百万円)は、資産の総額の100分の1以下となったため、固定資産の「その他」に含めて表示することにいたしました。</p> <p>2 前事業年度まで「投資有価証券」及び「出資金」に含めて掲記しておりました匿名組合出資、不動産投資信託等を「エクイティ出資」として表示しております。</p> <p>なお、前事業年度における「エクイティ出資」の金額は45,051百万円であります。</p>

注記事項  
(貸借対照表関係)

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)																																																																		
<p>* 1 担保に供している資産ならびに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>担保資産</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>327百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>209百万円</td> </tr> <tr> <td>信託不動産</td> <td>252,723百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>253,260百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>368百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,865百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td>172,824百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>175,058百万円</td> </tr> </table>	建物	327百万円	土地	209百万円	信託不動産	252,723百万円	合計	253,260百万円	1年内返済予定の長期借入金	368百万円	長期借入金	1,865百万円	長期預り金	172,824百万円	合計	175,058百万円	<p>* 1 担保に供している資産ならびに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>担保資産</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>349百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>209百万円</td> </tr> <tr> <td>信託不動産</td> <td>246,328百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>246,887百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>377百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,487百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td>170,646百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>172,511百万円</td> </tr> </table>	建物	349百万円	土地	209百万円	信託不動産	246,328百万円	合計	246,887百万円	1年内返済予定の長期借入金	377百万円	長期借入金	1,487百万円	長期預り金	170,646百万円	合計	172,511百万円	<p>* 1 担保に供している資産ならびに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>担保資産</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>341百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>209百万円</td> </tr> <tr> <td>信託不動産</td> <td>239,934百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>9百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>240,494百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>377百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,110百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td>166,158百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>167,646百万円</td> </tr> </table>	建物	341百万円	土地	209百万円	信託不動産	239,934百万円	投資有価証券	9百万円	合計	240,494百万円	1年内返済予定の長期借入金	377百万円	長期借入金	1,110百万円	長期預り金	166,158百万円	合計	167,646百万円																
建物	327百万円																																																																			
土地	209百万円																																																																			
信託不動産	252,723百万円																																																																			
合計	253,260百万円																																																																			
1年内返済予定の長期借入金	368百万円																																																																			
長期借入金	1,865百万円																																																																			
長期預り金	172,824百万円																																																																			
合計	175,058百万円																																																																			
建物	349百万円																																																																			
土地	209百万円																																																																			
信託不動産	246,328百万円																																																																			
合計	246,887百万円																																																																			
1年内返済予定の長期借入金	377百万円																																																																			
長期借入金	1,487百万円																																																																			
長期預り金	170,646百万円																																																																			
合計	172,511百万円																																																																			
建物	341百万円																																																																			
土地	209百万円																																																																			
信託不動産	239,934百万円																																																																			
投資有価証券	9百万円																																																																			
合計	240,494百万円																																																																			
1年内返済予定の長期借入金	377百万円																																																																			
長期借入金	1,110百万円																																																																			
長期預り金	166,158百万円																																																																			
合計	167,646百万円																																																																			
<p>* 2 会社が発行する株式及び発行済株式の総数</p> <p>発行する株式の総数</p> <table> <tr> <td>普通株式</td> <td>570,000株</td> </tr> <tr> <td>優先株式</td> <td>30,000株</td> </tr> </table> <p>発行済株式の総数</p> <table> <tr> <td>普通株式</td> <td>200,000株</td> </tr> </table>	普通株式	570,000株	優先株式	30,000株	普通株式	200,000株	<p>* 2 会社が発行する株式及び発行済株式の総数</p> <p>発行する株式の総数</p> <table> <tr> <td>普通株式</td> <td>570,000株</td> </tr> <tr> <td>優先株式</td> <td>30,000株</td> </tr> </table> <p>発行済株式の総数</p> <table> <tr> <td>普通株式</td> <td>200,000株</td> </tr> </table>	普通株式	570,000株	優先株式	30,000株	普通株式	200,000株	<p>* 2</p>																																																						
普通株式	570,000株																																																																			
優先株式	30,000株																																																																			
普通株式	200,000株																																																																			
普通株式	570,000株																																																																			
優先株式	30,000株																																																																			
普通株式	200,000株																																																																			
<p>* 3 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。</p> <p>債権</p> <table> <tr> <td>営業未収入金</td> <td>1,804百万円</td> </tr> <tr> <td>前渡金</td> <td>194百万円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td>83百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td>3百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>627百万円</td> </tr> </table> <p>債務</p> <table> <tr> <td>営業未払金</td> <td>158百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>5百万円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td>213百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>368百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td>827百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,075百万円</td> </tr> </table>	営業未収入金	1,804百万円	前渡金	194百万円	未収入金	83百万円	建設仮勘定	3百万円	その他	627百万円	営業未払金	158百万円	未払金	5百万円	前受金	213百万円	預り金	368百万円	長期預り金	827百万円	その他	1,075百万円	<p>* 3 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。</p> <p>債権</p> <table> <tr> <td>営業未収入金</td> <td>2,940百万円</td> </tr> <tr> <td>前渡金</td> <td>189百万円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td>219百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td>2百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>822百万円</td> </tr> </table> <p>債務</p> <table> <tr> <td>営業未払金</td> <td>36百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>32百万円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td>201百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>228百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td>1,504百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,979百万円</td> </tr> </table>	営業未収入金	2,940百万円	前渡金	189百万円	未収入金	219百万円	建設仮勘定	2百万円	その他	822百万円	営業未払金	36百万円	未払金	32百万円	前受金	201百万円	預り金	228百万円	長期預り金	1,504百万円	その他	1,979百万円	<p>* 3 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。</p> <p>債権</p> <table> <tr> <td>営業未収入金</td> <td>903百万円</td> </tr> <tr> <td>前渡金</td> <td>207百万円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td>140百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td>21百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>869百万円</td> </tr> </table> <p>債務</p> <table> <tr> <td>営業未払金</td> <td>37百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>19百万円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td>201百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>261百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td>1,556百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0百万円</td> </tr> </table>	営業未収入金	903百万円	前渡金	207百万円	未収入金	140百万円	建設仮勘定	21百万円	その他	869百万円	営業未払金	37百万円	未払金	19百万円	前受金	201百万円	預り金	261百万円	長期預り金	1,556百万円	その他	0百万円
営業未収入金	1,804百万円																																																																			
前渡金	194百万円																																																																			
未収入金	83百万円																																																																			
建設仮勘定	3百万円																																																																			
その他	627百万円																																																																			
営業未払金	158百万円																																																																			
未払金	5百万円																																																																			
前受金	213百万円																																																																			
預り金	368百万円																																																																			
長期預り金	827百万円																																																																			
その他	1,075百万円																																																																			
営業未収入金	2,940百万円																																																																			
前渡金	189百万円																																																																			
未収入金	219百万円																																																																			
建設仮勘定	2百万円																																																																			
その他	822百万円																																																																			
営業未払金	36百万円																																																																			
未払金	32百万円																																																																			
前受金	201百万円																																																																			
預り金	228百万円																																																																			
長期預り金	1,504百万円																																																																			
その他	1,979百万円																																																																			
営業未収入金	903百万円																																																																			
前渡金	207百万円																																																																			
未収入金	140百万円																																																																			
建設仮勘定	21百万円																																																																			
その他	869百万円																																																																			
営業未払金	37百万円																																																																			
未払金	19百万円																																																																			
前受金	201百万円																																																																			
預り金	261百万円																																																																			
長期預り金	1,556百万円																																																																			
その他	0百万円																																																																			



第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)																														
<p>4 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し、債務保証を行っております。</p> <table border="1" data-bbox="199 347 534 526"> <tr> <td>フォレストオーバーシーズ(株)</td> <td>19,417百万円</td> </tr> <tr> <td>森磯(株) 森喜代(株) 他</td> <td>34,256百万円</td> </tr> <tr> <td>六本木エネルギーサービス(株)</td> <td>4,498百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>58,172百万円</td> </tr> </table> <p>(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26,456百万円を含んでおります。)</p>	フォレストオーバーシーズ(株)	19,417百万円	森磯(株) 森喜代(株) 他	34,256百万円	六本木エネルギーサービス(株)	4,498百万円	合計	58,172百万円	<p>4 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し、債務保証を行っております。</p> <table border="1" data-bbox="630 347 965 593"> <tr> <td>フォレストオーバーシーズ(株)</td> <td>17,607百万円</td> </tr> <tr> <td>森磯(株) 森喜代(株) 他</td> <td>34,326百万円</td> </tr> <tr> <td>六本木エネルギーサービス(株)</td> <td>4,177百万円</td> </tr> <tr> <td>上海環球金融中心有限公司</td> <td>1,025百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>57,136百万円</td> </tr> </table> <p>(上記には外貨建保証債務70百万円人民元及び信託銀行等が賃借人に対して負っている敷金返還債務29,326百万円を含んでおります。)</p>	フォレストオーバーシーズ(株)	17,607百万円	森磯(株) 森喜代(株) 他	34,326百万円	六本木エネルギーサービス(株)	4,177百万円	上海環球金融中心有限公司	1,025百万円	合計	57,136百万円	<p>4 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し、債務保証を行っております。</p> <table border="1" data-bbox="1061 347 1396 616"> <tr> <td>フォレストオーバーシーズ(株)</td> <td>15,797百万円</td> </tr> <tr> <td>森磯(株) 森喜代(株) 他</td> <td>31,660百万円</td> </tr> <tr> <td>六本木エネルギーサービス(株)</td> <td>3,855百万円</td> </tr> <tr> <td>上海環球金融中心有限公司</td> <td>14,495百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)サンウッド</td> <td>7,200百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>73,007百万円</td> </tr> </table> <p>(上記には外貨建保証債務950百万円人民元及び信託銀行等が賃借人に対して負っている敷金返還債務27,260百万円を含んでおります。)</p>	フォレストオーバーシーズ(株)	15,797百万円	森磯(株) 森喜代(株) 他	31,660百万円	六本木エネルギーサービス(株)	3,855百万円	上海環球金融中心有限公司	14,495百万円	(株)サンウッド	7,200百万円	合計	73,007百万円
フォレストオーバーシーズ(株)	19,417百万円																															
森磯(株) 森喜代(株) 他	34,256百万円																															
六本木エネルギーサービス(株)	4,498百万円																															
合計	58,172百万円																															
フォレストオーバーシーズ(株)	17,607百万円																															
森磯(株) 森喜代(株) 他	34,326百万円																															
六本木エネルギーサービス(株)	4,177百万円																															
上海環球金融中心有限公司	1,025百万円																															
合計	57,136百万円																															
フォレストオーバーシーズ(株)	15,797百万円																															
森磯(株) 森喜代(株) 他	31,660百万円																															
六本木エネルギーサービス(株)	3,855百万円																															
上海環球金融中心有限公司	14,495百万円																															
(株)サンウッド	7,200百万円																															
合計	73,007百万円																															
<p>* 5</p>	<p>* 5 財務制限条項</p> <p>(1) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <table border="1" data-bbox="630 1153 965 1198"> <tr> <td>長期借入金</td> <td>71,900百万円</td> </tr> </table> <p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p>	長期借入金	71,900百万円	<p>* 5 財務制限条項</p> <p>(1) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <table border="1" data-bbox="1061 1153 1396 1198"> <tr> <td>長期借入金</td> <td>71,900百万円</td> </tr> </table> <p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p>	長期借入金	71,900百万円																										
長期借入金	71,900百万円																															
長期借入金	71,900百万円																															

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
	<p>(2) 上記のほか、当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <p>長期借入金 25,000百万円</p> <p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>(3) 当社は連結子会社である上海環球金融中心有限公司の借入に関して銀行団との間でスポンサー契約(契約日2005年9月2日、契約金額3,948百万人民元)を締結しております。</p> <p>スポンサー契約には財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(条項内容)</p> <p>決算期及び半期決算期において、その純資産が700億円を下回ってはならない。</p>	<p>(2) 上記のほか、当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金)</p> <p>長期借入金 24,550百万円</p> <p>(条項内容)</p> <p>各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>(3) 当社は連結子会社である上海環球金融中心有限公司の借入に関して銀行団との間でスポンサー契約(契約日2005年9月2日、契約金額3,948百万人民元)を締結しております。</p> <p>スポンサー契約には財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(条項内容)</p> <p>決算期及び半期決算期において、その純資産が700億円を下回ってはならない。</p>

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)																		
<p>* 6 不動産信託受益権による流動化</p> <p>六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)への不動産の譲渡取引は、法的にはあくまでも真正な売買として行われたものですが、日本公認会計士協会会計制度委員会報告第十五号「特別目的会社を活用した不動産流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の適用により、金融取引として会計処理しております。</p> <p>なお、対象資産の当事業年度末における帳簿残高は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="159 593 486 705"> <thead> <tr> <th>科 目</th> <th>金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託不動産</td> <td>252,723百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td>159,309百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 7</p> <p>* 8</p>	科 目	金 額	信託不動産	252,723百万円	長期預り金	159,309百万円	<p>* 6 不動産信託受益権による流動化</p> <p>六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)への不動産の譲渡取引は、法的にはあくまでも真正な売買として行われたものですが、日本公認会計士協会会計制度委員会報告第十五号「特別目的会社を活用した不動産流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の適用により、金融取引として会計処理しております。</p> <p>なお、対象資産の当事業年度末における帳簿残高は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="582 593 909 705"> <thead> <tr> <th>科 目</th> <th>金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託不動産</td> <td>246,328百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td>152,914百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 7</p> <p>* 8</p>	科 目	金 額	信託不動産	246,328百万円	長期預り金	152,914百万円	<p>* 6 不動産信託受益権による流動化</p> <p>六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)への不動産の譲渡取引は、法的にはあくまでも真正な売買として行われたものですが、日本公認会計士協会会計制度委員会報告第十五号「特別目的会社を活用した不動産流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の適用により、金融取引として会計処理しております。</p> <p>なお、対象資産の当事業年度末における帳簿残高は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="1013 593 1340 705"> <thead> <tr> <th>科 目</th> <th>金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託不動産</td> <td>239,934百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金</td> <td>152,735百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 7 エクイティ出資</p> <p>エクイティ出資の内、関係会社に該当する匿名組合出資及び出資の金額は27,888百万円であります。</p> <p>* 8 保有目的の変更により、有形固定資産の土地等から販売用不動産へ振替しております。振替額は10,309百万円であります。</p>	科 目	金 額	信託不動産	239,934百万円	長期預り金	152,735百万円
科 目	金 額																			
信託不動産	252,723百万円																			
長期預り金	159,309百万円																			
科 目	金 額																			
信託不動産	246,328百万円																			
長期預り金	152,914百万円																			
科 目	金 額																			
信託不動産	239,934百万円																			
長期預り金	152,735百万円																			

## (損益計算書関係)

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)				第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)				第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)			
* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目				* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目				* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目			
給料手当	6,961	百万円		給料手当	7,558	百万円		給料手当	8,144	百万円	
賃借料	1,259	百万円		租税公課	1,183	百万円		租税公課	1,324	百万円	
諸手数料	1,401	百万円		賃借料	1,193	百万円		賃借料	1,177	百万円	
租税公課	1,342	百万円		諸手数料	1,366	百万円		諸手数料	1,323	百万円	
減価償却費	429	百万円		広告宣伝費	799	百万円		賞与引当金繰入額	540	百万円	
賞与引当金繰入額	551	百万円		減価償却費	446	百万円		減価償却費	402	百万円	
退職給付費用	358	百万円		賞与引当金繰入額	568	百万円		退職給付費用	364	百万円	
貸倒損失	11	百万円		退職給付費用	364	百万円		貸倒引当金繰入額	381	百万円	
				貸倒損失	203	百万円					
なお、販売費と一般管理費との割合は、 おおむね 2 対98であります。				なお、販売費と一般管理費との割合 は、おおむね 5 対95であります。				なお、販売費と一般管理費との割合は、 おおむね 4 対96であります。			
* 2 関係会社との取引に係るものが次の とおり含まれております。				* 2 関係会社との取引に係るものが次の とおり含まれております。				* 2 関係会社との取引に係るものが次の とおり含まれております。			
受取配当金	27	百万円		受取配当金	29	百万円		受取配当金	676	百万円	
受取出向料	420	百万円		受取出向料	731	百万円		受取出向料	913	百万円	
* 3 固定資産売却益の内訳				* 3 固定資産売却益の内訳				* 3 固定資産売却益の内訳			
土地、建物等	2,411	百万円		土地、建物等	2,502	百万円		土地	58,023	百万円	
								建物等	6,271	百万円	
* 4 固定資産売却損の内訳				* 4 固定資産売却損の内訳				* 4 固定資産売却損の内訳			
土地、建物等	1,250	百万円		土地、建物等	6,206	百万円		土地	559	百万円	
								建物等	45	百万円	
* 5 固定資産除却損の内訳				* 5 固定資産除却損の内訳				* 5 固定資産除却損の内訳			
建物等	3,197	百万円		建物等	419	百万円		建物等	240	百万円	
* 6 減損損失				* 6				* 6			
当社は、以下の資産グループについて 減損損失を計上しております。											
用途	場所	種類	減損損失								
その他 (計13ヶ 所)	東京都 港区他	土地 建物等	4,776百万円								

第47期 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	第48期 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	第49期 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
<p>当社は、保有資産を稼働ビル、プロジェクト及びその他にグループ化しております。当資産グループのうち、継続的な時価の下落等により、回収可能価額が著しく悪化した資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。</p> <p>なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による評価額等をもとに正味売却価額により測定しております。</p>		

## (株主資本等変動計算書関係)

第49期(自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)

## 1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	200,000	-	-	200,000
合計	200,000	-	-	200,000

## 2 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

## 3 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。

## 4 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18年 6月28日 定時株主総会	普通株式	120	600	平成18年 3月31日	平成18年 6月28日

## (2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年 6月28日 定時株主総会	普通株式	11,500	利益剰余金	57,500	平成19年 3月31日	平成19年 6月28日

## (リース取引関係)

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)				第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)				第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (1) 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				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得 価額 相当額 (百万円)	減価 償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残 高相当 額 (百万円)		取得 価額 相当額 (百万円)	減価 償却 累計額 相当額 (百万円)	期末 残高 相当額 (百万円)		取得 価額 相当額 (百万円)	減価 償却 累計額 相当額 (百万円)	期末 残高 相当額 (百万円)
機械及び装置	39	11	28	機械及び装置	39	17	22	機械及び装置	39	24	15
工具、器具及び備品	187	80	106	工具、器具及び備品	187	127	60	工具、器具及び備品	192	174	17
合計	227	92	134	合計	227	145	82	合計	232	198	33
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				同左				同左			
(2) 未経過リース料期末残高相当額等				(2) 未経過リース料期末残高相当額等				(2) 未経過リース料期末残高相当額等			
1年内	52百万円			1年内	52百万円			1年内	20百万円		
1年超	82百万円			1年超	29百万円			1年超	13百万円		
合計	134百万円			合計	82百万円			合計	33百万円		
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額				(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失				(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失			
支払リース料	53百万円			支払リース料	52百万円			支払リース料	53百万円		
減価償却費相当額	53百万円			減価償却費相当額	52百万円			減価償却費相当額	53百万円		
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左				(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左			
				(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。				(減損損失について) 同左			

## (有価証券関係)

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)		第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)		第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)			
1 売買目的有価証券		1 売買目的有価証券		1 売買目的有価証券			
貸借対照表計上額 (百万円)	当事業年度の損益に含まれた評価差額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	当事業年度の損益に含まれた評価差額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	当事業年度の損益に含まれた評価差額 (百万円)		
2,531	23	5,256	1,195	14,231	509		
2 満期保有目的の債券で時価のあるもの		2 満期保有目的の債券で時価のあるもの		2 満期保有目的の債券で時価のあるもの			
(1)時価が貸借対照表計上額を超えるもの	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	(1)時価が貸借対照表計上額を超えるもの	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
国債・地方債等	-	-	-	国債・地方債等	9	10	0
社債	-	-	-	社債	-	-	-
その他	-	-	-	その他	-	-	-
小計	-	-	-	小計	9	10	0
(2)時価が貸借対照表計上額を超えないもの	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	(2)時価が貸借対照表計上額を超えないもの	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
国債・地方債等	9	9	-	国債・地方債等	10	10	-
社債	-	-	-	社債	-	-	-
その他	-	-	-	その他	-	-	-
小計	9	9	-	小計	-	-	-
合計	9	9	-	合計	9	10	0
3		3		3 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの			
					貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
				関連会社株式	36	1,253	1,217
				合計	36	1,253	1,217

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)				第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)				第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)			
4 その他有価証券で時価のあるもの				4 その他有価証券で時価のあるもの				4 その他有価証券で時価のあるもの			
(1)貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	取得原価 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	(1)貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	取得原価 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	(1)貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	取得原価 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
株式	36	393	357	株式	200	1,243	1,042	株式	1,452	1,610	157
債券	100	100	0	債券	-	-	-	債券	-	-	-
その他	-	-	-	その他	-	-	-	その他	-	-	-
小計	136	494	358	小計	200	1,243	1,042	小計	1,452	1,610	157
(2)貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	(2)貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	(2)貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
株式	-	-	-	株式	-	-	-	株式	243	212	30
債券	-	-	-	債券	-	-	-	債券	-	-	-
その他	-	-	-	その他	-	-	-	その他	-	-	-
小計	-	-	-	小計	-	-	-	小計	243	212	30
合計	136	494	358	合計	200	1,243	1,042	合計	1,696	1,823	127
5 当事業年度中に売却したその他有価証券			5 当事業年度中に売却したその他有価証券			5 当事業年度中に売却したその他有価証券					
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)	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)	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)			
-	-	-	-	-	-	283	118	-			





## (デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項第47期 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	第48期 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	第49期 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社は金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針及び取引の利用目的 デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ、及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。 金利スワップについては、変動金利による資金調達を支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、当社のデリバティブ取引は信用度の高い金融機関のみを相手としており、信用リスクは殆ど無いものと考えております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、財務担当取締役が決裁した上で、財務部において実行及びリスク管理を行い、取引状況を定期的に財務担当取締役に報告しております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針及び取引の利用目的 同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針及び取引の利用目的 同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

## 2 取引の時価等に関する事項

当社のデリバティブ取引は、全てヘッジ会計が適用されているため、記載対象から除いております。

## (退職給付関係)

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)		第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)		第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	
1 採用している退職給付制度の概要 当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度、適格退職年金制度等を設けております。		1 採用している退職給付制度の概要 同左		1 採用している退職給付制度の概要 同左	
2 退職給付債務に関する事項		2 退職給付債務に関する事項		2 退職給付債務に関する事項	
	(百万円)		(百万円)		(百万円)
(1) 退職給付債務	3,232	(1) 退職給付債務	3,456	(1) 退職給付債務	3,713
(2) 年金資産	1,109	(2) 年金資産	1,458	(2) 年金資産	1,762
(3) 未積立退職給付債務 (1)+(2)	2,122	(3) 未積立退職給付債務 (1)+(2)	1,997	(3) 未積立退職給付債務 (1)+(2)	1,950
(4) 会計基準変更時差異の未 処理額	-	(4) 会計基準変更時差異の未 処理額	-	(4) 会計基準変更時差異の未 処理額	-
(5) 未認識数理計算上の差異	97	(5) 未認識数理計算上の差異	16	(5) 未認識数理計算上の差異	3
(6) 未認識過去勤務債務	7	(6) 未認識過去勤務債務	4	(6) 未認識過去勤務債務	2
(7) 貸借対照表計上額純額 (3)+(4)+(5)+(6)	2,032	(7) 貸借対照表計上額純額 (3)+(4)+(5)+(6)	1,985	(7) 貸借対照表計上額純額 (3)+(4)+(5)+(6)	1,949
(8) 前払年金費用	-	(8) 前払年金費用	-	(8) 前払年金費用	-
(9) 退職給付引当金 (7)-(8)	2,032	(9) 退職給付引当金 (7)-(8)	1,985	(9) 退職給付引当金 (7)-(8)	1,949
3 退職給付費用に関する事項		3 退職給付費用に関する事項		3 退職給付費用に関する事項	
	(百万円)		(百万円)		(百万円)
(1) 勤務費用	247	(1) 勤務費用	254	(1) 勤務費用	265
(2) 利息費用	59	(2) 利息費用	64	(2) 利息費用	69
(3) 期待運用収益	16	(3) 期待運用収益	22	(3) 期待運用収益	29
(4) 会計基準変更時差異の費用 処理額	-	(4) 会計基準変更時差異の費用 処理額	-	(4) 会計基準変更時差異の費用 処理額	-
(5) 数理計算上の差異の費用 処理額	71	(5) 数理計算上の差異の費用 処理額	70	(5) 数理計算上の差異の費用 処理額	61
(6) 過去勤務債務の費用処理 額	2	(6) 過去勤務債務の費用処理 額	2	(6) 過去勤務債務の費用処理 額	2
(7) 退職給付費用	358	(7) 退職給付費用	364	(7) 退職給付費用	364

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	第48期 (自平成17年4月1日 至平成16年3月31日)	第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)																														
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table border="1" data-bbox="129 282 528 792"> <tr> <td>(1) 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>(2) 割引率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>(3) 期待運用収益率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>(4) 過去勤務債務の額の処理年数</td> <td>5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)</td> </tr> <tr> <td>(5) 数理計算上の差異の処理年数</td> <td>5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)</td> </tr> </table>	(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(2) 割引率	2.0%	(3) 期待運用収益率	2.0%	(4) 過去勤務債務の額の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)	(5) 数理計算上の差異の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table border="1" data-bbox="555 282 954 792"> <tr> <td>(1) 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>(2) 割引率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>(3) 期待運用収益率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>(4) 過去勤務債務の額の処理年数</td> <td>5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)</td> </tr> <tr> <td>(5) 数理計算上の差異の処理年数</td> <td>5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)</td> </tr> </table>	(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(2) 割引率	2.0%	(3) 期待運用収益率	2.0%	(4) 過去勤務債務の額の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)	(5) 数理計算上の差異の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table border="1" data-bbox="981 282 1380 792"> <tr> <td>(1) 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>(2) 割引率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>(3) 期待運用収益率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>(4) 過去勤務債務の額の処理年数</td> <td>5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)</td> </tr> <tr> <td>(5) 数理計算上の差異の処理年数</td> <td>5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)</td> </tr> </table>	(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(2) 割引率	2.0%	(3) 期待運用収益率	2.0%	(4) 過去勤務債務の額の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)	(5) 数理計算上の差異の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																															
(2) 割引率	2.0%																															
(3) 期待運用収益率	2.0%																															
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)																															
(5) 数理計算上の差異の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)																															
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																															
(2) 割引率	2.0%																															
(3) 期待運用収益率	2.0%																															
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)																															
(5) 数理計算上の差異の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)																															
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																															
(2) 割引率	2.0%																															
(3) 期待運用収益率	2.0%																															
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)																															
(5) 数理計算上の差異の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)																															

## (税効果会計関係)

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)																																																																																																		
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">478百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与損金算入限度超 過額</td><td style="text-align: right;">223百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">1,611百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度 超過額</td><td style="text-align: right;">1,818百万円</td></tr> <tr><td>繰延資産償却費損金算入 限度超過額</td><td style="text-align: right;">114百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金超過額</td><td style="text-align: right;">794百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">2,314百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度 超過額</td><td style="text-align: right;">1,666百万円</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失損金不 算入額</td><td style="text-align: right;">1,941百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">902百万円</td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産合計</b></td><td style="text-align: right;"><b>11,866百万円</b></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>買換資産積立金</td><td style="text-align: right;">20,829百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">146百万円</td></tr> <tr><td><b>繰延税金負債合計</b></td><td style="text-align: right;"><b>20,975百万円</b></td></tr> <tr><td><b>繰延税金の純額(負債)</b></td><td style="text-align: right;"><b>9,109百万円</b></td></tr> </table>	未払事業税	478百万円	未払賞与損金算入限度超 過額	223百万円	販売用不動産評価損	1,611百万円	減価償却費損金算入限度 超過額	1,818百万円	繰延資産償却費損金算入 限度超過額	114百万円	退職給付引当金超過額	794百万円	投資有価証券評価損	2,314百万円	貸倒引当金損金算入限度 超過額	1,666百万円	固定資産減損損失損金不 算入額	1,941百万円	その他	902百万円	<b>繰延税金資産合計</b>	<b>11,866百万円</b>	買換資産積立金	20,829百万円	その他	146百万円	<b>繰延税金負債合計</b>	<b>20,975百万円</b>	<b>繰延税金の純額(負債)</b>	<b>9,109百万円</b>	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">407百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与損金算入限度超 過額</td><td style="text-align: right;">230百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">1,883百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度 超過額</td><td style="text-align: right;">2,066百万円</td></tr> <tr><td>繰延資産償却費損金算入 限度超過額</td><td style="text-align: right;">129百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金超過額</td><td style="text-align: right;">806百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">2,314百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度 超過額</td><td style="text-align: right;">1,699百万円</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失損金不 算入額</td><td style="text-align: right;">1,939百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">271百万円</td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産合計</b></td><td style="text-align: right;"><b>11,747百万円</b></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>買換資産積立金</td><td style="text-align: right;">20,019百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">440百万円</td></tr> <tr><td><b>繰延税金負債合計</b></td><td style="text-align: right;"><b>20,460百万円</b></td></tr> <tr><td><b>繰延税金の純額(負債)</b></td><td style="text-align: right;"><b>8,712百万円</b></td></tr> </table>	未払事業税	407百万円	未払賞与損金算入限度超 過額	230百万円	販売用不動産評価損	1,883百万円	減価償却費損金算入限度 超過額	2,066百万円	繰延資産償却費損金算入 限度超過額	129百万円	退職給付引当金超過額	806百万円	投資有価証券評価損	2,314百万円	貸倒引当金損金算入限度 超過額	1,699百万円	固定資産減損損失損金不 算入額	1,939百万円	その他	271百万円	<b>繰延税金資産合計</b>	<b>11,747百万円</b>	買換資産積立金	20,019百万円	その他	440百万円	<b>繰延税金負債合計</b>	<b>20,460百万円</b>	<b>繰延税金の純額(負債)</b>	<b>8,712百万円</b>	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">1,002百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与損金算入限度超 過額</td><td style="text-align: right;">246百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">1,513百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度 超過額</td><td style="text-align: right;">2,387百万円</td></tr> <tr><td>繰延資産償却費損金算入 限度超過額</td><td style="text-align: right;">145百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金超過額</td><td style="text-align: right;">791百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">1,716百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度 超過額</td><td style="text-align: right;">1,951百万円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">1,635百万円</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失損金不 算入額</td><td style="text-align: right;">1,939百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2,312百万円</td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産小計</b></td><td style="text-align: right;"><b>15,643百万円</b></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">5,016百万円</td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産合計</b></td><td style="text-align: right;"><b>10,627百万円</b></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>買換資産積立金</td><td style="text-align: right;">39,760百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額 金</td><td style="text-align: right;">5,689百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2,103百万円</td></tr> <tr><td><b>繰延税金負債合計</b></td><td style="text-align: right;"><b>47,553百万円</b></td></tr> <tr><td><b>繰延税金の純額(負債)</b></td><td style="text-align: right;"><b>36,926百万円</b></td></tr> </table>	未払事業税	1,002百万円	未払賞与損金算入限度超 過額	246百万円	販売用不動産評価損	1,513百万円	減価償却費損金算入限度 超過額	2,387百万円	繰延資産償却費損金算入 限度超過額	145百万円	退職給付引当金超過額	791百万円	投資有価証券評価損	1,716百万円	貸倒引当金損金算入限度 超過額	1,951百万円	繰延ヘッジ損益	1,635百万円	固定資産減損損失損金不 算入額	1,939百万円	その他	2,312百万円	<b>繰延税金資産小計</b>	<b>15,643百万円</b>	評価性引当額	5,016百万円	<b>繰延税金資産合計</b>	<b>10,627百万円</b>	買換資産積立金	39,760百万円	その他有価証券評価差額 金	5,689百万円	その他	2,103百万円	<b>繰延税金負債合計</b>	<b>47,553百万円</b>	<b>繰延税金の純額(負債)</b>	<b>36,926百万円</b>
未払事業税	478百万円																																																																																																			
未払賞与損金算入限度超 過額	223百万円																																																																																																			
販売用不動産評価損	1,611百万円																																																																																																			
減価償却費損金算入限度 超過額	1,818百万円																																																																																																			
繰延資産償却費損金算入 限度超過額	114百万円																																																																																																			
退職給付引当金超過額	794百万円																																																																																																			
投資有価証券評価損	2,314百万円																																																																																																			
貸倒引当金損金算入限度 超過額	1,666百万円																																																																																																			
固定資産減損損失損金不 算入額	1,941百万円																																																																																																			
その他	902百万円																																																																																																			
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>11,866百万円</b>																																																																																																			
買換資産積立金	20,829百万円																																																																																																			
その他	146百万円																																																																																																			
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>20,975百万円</b>																																																																																																			
<b>繰延税金の純額(負債)</b>	<b>9,109百万円</b>																																																																																																			
未払事業税	407百万円																																																																																																			
未払賞与損金算入限度超 過額	230百万円																																																																																																			
販売用不動産評価損	1,883百万円																																																																																																			
減価償却費損金算入限度 超過額	2,066百万円																																																																																																			
繰延資産償却費損金算入 限度超過額	129百万円																																																																																																			
退職給付引当金超過額	806百万円																																																																																																			
投資有価証券評価損	2,314百万円																																																																																																			
貸倒引当金損金算入限度 超過額	1,699百万円																																																																																																			
固定資産減損損失損金不 算入額	1,939百万円																																																																																																			
その他	271百万円																																																																																																			
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>11,747百万円</b>																																																																																																			
買換資産積立金	20,019百万円																																																																																																			
その他	440百万円																																																																																																			
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>20,460百万円</b>																																																																																																			
<b>繰延税金の純額(負債)</b>	<b>8,712百万円</b>																																																																																																			
未払事業税	1,002百万円																																																																																																			
未払賞与損金算入限度超 過額	246百万円																																																																																																			
販売用不動産評価損	1,513百万円																																																																																																			
減価償却費損金算入限度 超過額	2,387百万円																																																																																																			
繰延資産償却費損金算入 限度超過額	145百万円																																																																																																			
退職給付引当金超過額	791百万円																																																																																																			
投資有価証券評価損	1,716百万円																																																																																																			
貸倒引当金損金算入限度 超過額	1,951百万円																																																																																																			
繰延ヘッジ損益	1,635百万円																																																																																																			
固定資産減損損失損金不 算入額	1,939百万円																																																																																																			
その他	2,312百万円																																																																																																			
<b>繰延税金資産小計</b>	<b>15,643百万円</b>																																																																																																			
評価性引当額	5,016百万円																																																																																																			
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>10,627百万円</b>																																																																																																			
買換資産積立金	39,760百万円																																																																																																			
その他有価証券評価差額 金	5,689百万円																																																																																																			
その他	2,103百万円																																																																																																			
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>47,553百万円</b>																																																																																																			
<b>繰延税金の純額(負債)</b>	<b>36,926百万円</b>																																																																																																			
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に 算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.9%</td></tr> <tr><td>留保金課税</td><td style="text-align: right;">24.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">4.7%</td></tr> <tr><td><b>税効果会計適用後の法人 税等の負担率</b></td><td style="text-align: right;"><b>70.3%</b></td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.9%	留保金課税	24.1%	その他	4.7%	<b>税効果会計適用後の法人 税等の負担率</b>	<b>70.3%</b>	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に 算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td>留保金課税</td><td style="text-align: right;">8.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">9.0%</td></tr> <tr><td><b>税効果会計適用後の法人 税等の負担率</b></td><td style="text-align: right;"><b>58.2%</b></td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.5%	留保金課税	8.1%	その他	9.0%	<b>税効果会計適用後の法人 税等の負担率</b>	<b>58.2%</b>	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に 算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に 参入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>関係会社損失引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">0.2%</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">3.6%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.2%</td></tr> <tr><td><b>税効果会計適用後の法人税 等の負担率</b></td><td style="text-align: right;"><b>44.4%</b></td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.1%	受取配当金等永久に益金に 参入されない項目	0.3%	関係会社損失引当金繰入額	0.2%	評価性引当金	3.6%	その他	0.2%	<b>税効果会計適用後の法人税 等の負担率</b>	<b>44.4%</b>																																																										
法定実効税率	40.6%																																																																																																			
(調整)																																																																																																				
交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.9%																																																																																																			
留保金課税	24.1%																																																																																																			
その他	4.7%																																																																																																			
<b>税効果会計適用後の法人 税等の負担率</b>	<b>70.3%</b>																																																																																																			
法定実効税率	40.6%																																																																																																			
(調整)																																																																																																				
交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.5%																																																																																																			
留保金課税	8.1%																																																																																																			
その他	9.0%																																																																																																			
<b>税効果会計適用後の法人 税等の負担率</b>	<b>58.2%</b>																																																																																																			
法定実効税率	40.6%																																																																																																			
(調整)																																																																																																				
交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.1%																																																																																																			
受取配当金等永久に益金に 参入されない項目	0.3%																																																																																																			
関係会社損失引当金繰入額	0.2%																																																																																																			
評価性引当金	3.6%																																																																																																			
その他	0.2%																																																																																																			
<b>税効果会計適用後の法人税 等の負担率</b>	<b>44.4%</b>																																																																																																			

(持分法損益等)

第47期(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

関連会社に対する投資の金額(百万円)	9,003
持分法を適用した場合の投資の金額(百万円)	6,876
持分法を適用した場合の投資利益(百万円)	275

第48期(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

関連会社に対する投資の金額(百万円)	9,334
持分法を適用した場合の投資の金額(百万円)	7,286
持分法を適用した場合の投資利益(百万円)	54

第49期(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

関連会社に対する投資の金額(百万円)	1,271
持分法を適用した場合の投資の金額(百万円)	579
持分法を適用した場合の投資利益(百万円)	24

## 【関連当事者との取引】

第47期(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

## (1)役員及び個人主要株主等

属性	氏名及び会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及びその近親者	森 稔	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 4.2	-	建物の賃貸	家賃の受取	16	-	-
	森 浩生	-	-	当社専務取締役	-	-	建物の賃貸	家賃の受取	9	-	-
	畠山 雄三郎	-	-	当社常務取締役	-	-	建物の賃貸	家賃の受取	2	前受金	0
	川崎 俊夫	-	-	当社取締役	-	-	資金の貸付	資金の貸付 利息の受取	10 0	その他流動資産 長期貸付金	0 10
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)	ラフォーレエンジニアリング(株)	東京都港区	255	太陽光採光システム製造、販売	-	兼任 3人 転籍 1人	建物の賃貸、設備 保守管理委託	家賃等の受取	6	前受金	0
								保守管理委託費の支払	8	営業未払金	0
								経費の立替	-	その他流動資産	2
	森ビルエステートサービス(株)	東京都港区	10	不動産賃貸管理業	直接 3.0	転籍 4人	建物の賃貸、不動産管理委託	家賃等の受取	28	前受金	2
								不動産管理委託費等の支払	393	営業未払金 建設仮勘定	25 0
								経費の立替	-	その他流動資産	7
	(株)ラップネット	東京都渋谷区	15	イベント企画	-	兼任 4人	建物の賃貸、宣伝広告の委託	家賃等の受取	25	前受金	0
								営業広告等の支払	2	-	-
	(株)フォレストベットアカデミー	東京都港区	100	不動産賃貸業	-	兼任 4人	建物の賃貸	家賃等の受取	107	前受金	8

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## 2 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) オフィスの家賃については、市場価格を参考に決定しております。
- (2) 住宅の家賃については、市場価格または所得税法基本通達に定める現物給与の規定を参考に決定しております。
- (3) 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は期間5年2ヶ月6日、一括返済としております。
- (4) 保守管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
- (5) 不動産管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
- (6) 営業広告の委託料については、市場価格を参考に決定しております。

- 3 ラフォーレエンジニアリング(株)は、当社役員森稔及びその近親者が議決権の79%を直接所有している森磯(株)が議決権の75%を直接所有しております。
- 4 森ビルエステートサービス(株)は、当社役員森稔及びその近親者が議決権の88%を直接所有している森喜代(株)及び当社役員森稔が議決権の73%を直接所有しております。
- 5 (株)ラップネット及び(株)フォレストベットアカデミーは、森喜代(株)及び森磯(株)で議決権の100%を所有している森ビル流通システム(株)が議決権の100%を直接所有しております。

## (2)子会社及び関連会社等

属性	氏名及び会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	フォレスト オーバーシー ズ㈱	東京都 港区	5,000	海外での不 動産投資	直接100	兼任 10人	事務等受 託業務	資金の貸付 資金の回収 利息の受取	11,986 21,100 602	短期貸付金 その他流動 資産	11,986 75
								債務保証	19,417	-	-

(注) 1 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は7,250百万円については平成17年9月30日の一括返済、4,736百万円については平成17年11月30日としております。

2 債務保証は、銀行借入（19,417百万円）に対しておこなっております。



第48期(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

## (1)親会社及び法人主要株主等

属性	氏名及び会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の 関係会社 (当該 その他 の関係 会社の 親会社 を含む)	㈱森シティ コーポレー ション	東京都 港区	100	不動産賃貸 業	(被所有) 直接 30.52	兼任 7人	不動産の 賃貸、賃 貸管理業 務受託	不動産の販売 売却代金 売却益 売却損	1,051 111 556	預り金	94

(注) 1 上記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。

3 ㈱森シティコーポレーションは、当社役員森稔及びその近親者が議決権の87%を直接所有しております。

## (2)役員及び個人主要株主等

属性	氏名及び会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及びその近親者	森 稔	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 4.2	-	建物の賃貸	家賃の受取	16	-	-
	森 浩生	-	-	当社専務取締役	-	-	建物の賃貸	家賃の受取	9	-	-
	畠山 雄三郎	-	-	当社常務取締役	-	-	建物の賃貸	家賃の受取	2	前受金	0
	川崎 俊夫	-	-	当社取締役	-	-	資金の貸付	資金の回収 利息の受取	3 0	その他流動資産 長期貸付金	0 7
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)	ラフォーレエンジニアリング(株)	東京都港区	100	太陽光採光システム製造、販売	-	兼任 3人 転籍 1人	建物の賃貸、設備保守管理委託	家賃等の受取	6	前受金	0
								保守管理委託費の支払	8	営業未払金	0
								経費の立替	-	その他流動資産	2
	森ビルエステートサービス(株)	東京都港区	100	不動産賃貸管理業	直接 3.0	兼任 1人 転籍 4人	建物の賃貸、不動産管理委託	家賃等の受取	28	前受金	2
								不動産管理委託費等の支払	388	営業未払金 建設仮勘定	23 2
								経費の立替	-	その他流動資産	3
	(株)ラップネット	東京都渋谷区	15	イベント企画	-	兼任 3人	建物の賃貸、宣伝広告の委託	家賃等の受取	47	営業未収入金 その他流動負債	0 0
								営業広告等の支払	31	-	-
	(株)フォレストベットアカデミー	東京都港区	100	不動産賃貸業	-	兼任 4人	建物の賃貸	家賃等の受取	101	前受金	8

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## 2 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) オフィスの家賃については、市場価格を参考に決定しております。
- (2) 住宅の家賃については、市場価格または所得税法基本通達に定める現物給与の規定を参考に決定しております。
- (3) 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は期間5年2ヶ月6日、一括返済としております。なお、平成17年9月30日に一部返済（3百万円）をしております。
- (4) 保守管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
- (5) 不動産管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
- (6) 営業広告の委託料については、市場価格を参考に決定しております。

- 3 ラフォーレエンジニアリング(株)は、当社役員森稔及びその近親者が議決権の79%を直接所有している森磯(株)が議決権の75%を直接所有しております。
- 4 森ビルエステートサービス(株)は、当社役員森稔及びその近親者が議決権の88%を直接所有している森喜代(株)及び当社役員森稔が議決権の73%を直接所有しております。
- 5 (株)ラップネット及び(株)フォレストベットアカデミーは、森喜代(株)及び森磯(株)で議決権の100%を所有している森ビル流通システム(株)が議決権の100%を直接所有しております。

## (3)子会社及び関連会社等

属性	氏名及び会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	フォレスト オーバーシー ズ㈱	東京都 港区	2,700	海外での不 動産投資	直接100	兼任 10人	事務等業 務受託	資金の貸付	11,986	短期貸付金	11,986
								資金の回収 利息の受取	11,986 247	その他流動 資産	106
								債務保証	17,607	-	-
	上海環球金融 中心有限公司	中華人 民共和 国上海 市	4,130百 万人民 元	中華人民共 和国での不 動産投資	間接79.8	兼任 9人	C M業務 受託等	債務保証	1,025	-	-

(注) 1 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は平成18年9月29日の一括返済としております。

2 フォレストオーバーシーズ㈱への債務保証は、銀行借入（17,607百万円）に対しておこなっております。

3 上海環球金融中心有限公司への債務保証は、銀行借入（70百万人民元）に対しておこなっております。

第49期(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

## (1) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名及び会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及びその近親者	森 稔	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 4.2	-	建物の賃貸	家賃の受取	16	-	-
	森 浩生	-	-	当社専務取締役	-	-	建物の賃貸	家賃の受取	9	-	-
	畠山 雄三郎	-	-	当社常務取締役	-	-	建物の賃貸	家賃の受取	2	前受金 長期預り金	0 0
	川崎 俊夫	-	-	当社取締役	-	-	資金の貸付	資金の回収 利息の受取	7 0	-	-
	辻 慎吾	-	-	当社取締役	-	-	資金の貸付	資金の貸付 資金の回収 利息の受取	1 1 0	-	-
	村岡 貞男	-	-	当社取締役	-	-	資金の貸付	資金の貸付 資金の回収 利息の受取	1 1 0	-	-
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)	ラフォーレエンジニアリング(株)	東京都港区	100	太陽光採光システム製造、販売	-	兼任 3人 転籍 1人	建物の賃貸、設備保守管理委託	家賃等の受取	6	前受金	0
								保守管理委託費の支払	9	営業未払金	0
								経費の立替	-	その他流動資産	2
	森ビルエステートサービス(株)	東京都港区	100	不動産賃貸管理業	直接 3.0	兼任 1人 転籍 3人	建物の賃貸、不動産管理委託	家賃等の受取	29	前受金	2
								不動産管理委託費等の支払	402	営業未払金 建設仮勘定	15 0
								経費の立替	-	その他流動資産	3
	(株)ラップネット	東京都渋谷区	15	イベント企画	-	兼任 3人 転籍 1人	建物の賃貸、宣伝広告の委託	家賃等の受取	3	営業未収入金 前受金	0 0
								営業広告等の支払	53	営業未払金	1
	(株)フォレストベッタカデミー	東京都港区	100	不動産賃貸業	-	兼任 1人 出向 4人	建物の賃貸	家賃等の受取	101	前受金	8

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## 2 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) オフィスの家賃については、市場価格を参考に決定しております。
- (2) 住宅の家賃については、市場価格または所得税法基本通達に定める現物給与の規定を参考に決定しております。
- (3) 川崎俊夫への資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は期間5年2ヶ月6日、一括返済としております。なお、平成19年3月30日に残額(7百万円)を一括返済しております。
- (4) 辻慎吾への資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は期間7年間、分割返済としております。なお、平成18年12月18日に残額を一括返済しております。
- (5) 村岡貞男への資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は期間3年間、分割返済としております。なお、平成18年12月25日に残額を一括返済しております。
- (6) 保守管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
- (7) 不動産管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
- (8) 営業広告の委託料については、市場価格を参考に決定しております。

3 ラフォーレエンジニアリング(株)は、当社役員森稔及びその近親者が議決権の79%を直接所有している森磯(株)が議決権の75%を直接所有しております。

4 森ビルエステートサービス(株)は、当社役員森稔及びその近親者が議決権の88%を直接所有している森喜代(株)及び当社役員森稔が議決権の73%を直接所有しております。

- 5 (株)ラップネット及び(株)フォレストペットアカデミーは、森喜代(株)及び森磯(株)で議決権の100%を所有している森ビル流通システム(株)が議決権の100%を直接所有しております。

## (3)子会社及び関連会社等

属性	氏名及び会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	フォレスト オーバーシーズ 株	東京都 港区	2,700	海外での不 動産投資	直接100	兼任 10人	事務等業 務受託	資金の貸付 資金の回収 利息の受取	12,486 11,986 263	短期貸付金 その他流動 資産	12,486 0
								債務保証	15,797	-	-
	上海環球金融 中心有限公司	中華人 民共和 国上海 市	4,444百 万人民 元	中国での不 動産投資	間接79.8	兼任 9人	C M業務 受託等	債務保証	14,495	-	-

(注) 1 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は平成19年9月28日の一括返済としております。取引金額については、市場価格を勘案して決定しております。

2 フォレストオーバーシーズ(株)への債務保証は、銀行借入(15,797百万円)に対しておこなっております。

3 上海環球金融中心有限公司への債務保証は、銀行借入(950百万人民元)に対しておこなっております。

## (1株当たり情報)

第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
1株当たり純資産額 432,074.82円	1株当たり純資産額 463,571.01円	1株当たり純資産額 748,598.58円
1株当たり当期純利益金額 10,627.81円	1株当たり当期純利益金額 29,940.06円	1株当たり当期純利益金額 259,192.84円
なお、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いません。	同左	同左
		(追加情報) 「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)が平成18年1月31日付で改正されたことに伴い、当事業年度から繰延ヘッジ損益(税効果調整後)の金額を普通株式に係る当事業年度末の純資産額に含めております。 なお、前事業年度末において採用していた方法により算定した当事業年度末の1株当たり純資産額は、760,564.63円であります。

(注) 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。

	第47期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	第48期 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	第49期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
当期純利益(百万円)	2,125	5,988	51,838
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	2,125	5,988	51,838
期中平均株式数(株)	200,000	200,000	200,000

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 第2【保証会社及び連動子会社の最近の財務諸表又は財務書類】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成22年 1月29日

森ビル株式会社

取締役会 御中

公認会計士桜友共同事務所

公認会計士 石井 和人 印

公認会計士 斉藤 孝 印

公認会計士 尾関 高德 印

私たちは、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成19年4月1日から平成20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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、私たちの責任は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。

私たちは、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、私たちに連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。私たちは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、森ビル株式会社及び連結子会社の平成20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。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれておりません。



## 独立監査人の監査報告書

平成22年 1月29日

森ビル株式会社

取締役会 御中

公認会計士桜友共同事務所

公認会計士 石井 和人 印

公認会計士 斉藤 孝 印

公認会計士 尾関 高德 印

私たちは、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成20年4月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、私たちの責任は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。

私たちは、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、私たちに連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。私たちは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、森ビル株式会社及び連結子会社の平成21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。

### 追記情報

1. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載されているとおり、ビル事業等で発生する受託業務等に係る人件費及び経費の一部を「販売費及び一般管理費」に計上する方法から「営業原価」に計上する方法に変更している。
2. 「重要な後発事象」に記載されているとおり、会社は、平成22年1月26日において、子会社である合同会社森ビル・キャピタルインベストメントとの間の匿名組合契約に基づく匿名組合を終了している。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

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

独立監査人の中間監査報告書

平成22年 1月29日

森ビル株式会社

取締役会 御中

公認会計士桜友共同事務所

公認会計士 石井 和人 印

公認会計士 斉藤 孝 印

公認会計士 尾関 高德 印

私たちは、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、私たちの責任は独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

私たちは、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、私たちに中間連結財務諸表に全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は、分析的手続等を中心とした監査手続きに必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。私たちは、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、森ビル株式会社及び連結子会社の平成21年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、会社は、平成22年1月26日において、子会社である合同会社森ビル・キャピタルインベストメントとの間の匿名組合契約に基づく匿名組合を終了している。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（注）1．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が中間連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2．中間連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成22年 1月29日

森ビル株式会社

取締役会 御中

公認会計士桜友共同事務所

公認会計士 石井 和人 印

公認会計士 斉藤 孝 印

公認会計士 尾関 高德 印

私たちは、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第50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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、私たちの責任は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。

私たちは、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、私たちに財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。私たちは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、森ビル株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

(注) 1 . 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2 . 財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれておりません。

## 独立監査人の監査報告書

平成22年 1月29日

森ビル株式会社

取締役会 御中

公認会計士桜友共同事務所

公認会計士 石井 和人 印

公認会計士 斉藤 孝 印

公認会計士 尾関 高德 印

私たちは、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第51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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、私たちの責任は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。

私たちは、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、私たちに財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。私たちは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、森ビル株式会社の平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

- 「会計処理方法の変更」に記載されているとおり、ビル事業等で発生する受託業務等に係る人件費及び経費の一部を「販売費及び一般管理費」に計上する方法から「営業原価」に計上する方法に変更している。
- 「重要な後発事象」に記載されているとおり、会社は、平成22年1月26日において、子会社である合同会社森ビル・キャピタルインベストメントとの間の匿名組合契約に基づく匿名組合を終了している。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の中間監査報告書

平成22年 1月29日

森ビル株式会社

取締役会 御中

公認会計士桜友共同事務所

公認会計士 石井 和人 印

公認会計士 斉藤 孝 印

公認会計士 尾関 高德 印

私たちは、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第52期事業年度の中間会計期間（平成21年4月1日から平成21年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、私たちの責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

私たちは、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、私たちに中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用として行われている。私たちは、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、森ビル株式会社の平成21年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成21年4月1日から平成21年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、会社は、平成22年1月26日において、子会社である合同会社森ビル・キャピタルインベストメントとの間の匿名組合契約に基づく匿名組合を終了している。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（注）1．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が中間財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2．中間財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれておりません。