

【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9月24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】	経理部 部長 小坂 雄一						
【最寄りの連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号						
【電話番号】	03(6406)5023						
【事務連絡者氏名】	経理部 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】	<table><tr><td>一般募集 第3回無担保社債（3年債）</td><td>10,000百万円</td></tr><tr><td>一般募集 第4回無担保社債（5年債）</td><td>10,000百万円</td></tr><tr><td>計</td><td>20,000百万円</td></tr></table>	一般募集 第3回無担保社債（3年債）	10,000百万円	一般募集 第4回無担保社債（5年債）	10,000百万円	計	20,000百万円
一般募集 第3回無担保社債（3年債）	10,000百万円						
一般募集 第4回無担保社債（5年債）	10,000百万円						
計	20,000百万円						
【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。）（3年債）】

銘柄	森ビル株式会社第3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10月7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10月19日から平成22年10月20日までの間に決定する予定である。）
利払日	毎年4月30日及び10月31日
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23年4月30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30日及び10月31日にその日までの前半か年分を支払う。 （2）利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる場合は、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 （3）払込期日の翌日から平成22年10月31日までの期間につき利息を計算するとき及び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10月25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10月25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場合は、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10月20日（注）12
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10月27日
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、本社債と同時に発行する第4回無担保社債（社債間限定同順位特約付）を含み、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、本社債と同時に発行する第4回無担保社債（社債間限定同順位特約付）を含み、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10月19日から平成22年10月20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、または本社債にかか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、株式会社三菱東京UFJ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業務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項の規定に違背したとき。

(2) 当社が別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄の規定に違背したとき。

(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される各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される各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10月8日から平成22年10月18日までの間に正式に決定する予定である。

12. 申込期間については、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10月7日から平成22年10月20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10月19日から平成22年10月20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10月19日」となることがありますのでご注意ください。

2【社債の引受け及び社債管理の委託（3年債）】

（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）、大和証券キャピタル・マーケット株式会社（東京都千代田区丸の内一丁目9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10月8日から平成22年10月18日までの間に決定し、平成22年10月19日から平成22年10月20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10月8日から平成22年10月18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【新規発行社債（短期社債を除く。）（5年債）】

銘柄	森ビル株式会社第4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10月7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10月19日から平成22年10月20日までの間に決定する予定である。）
利払日	毎年4月30日及び10月31日
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23年4月30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30日及び10月31日にその日までの前半か年分を支払う。 (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) 払込期日の翌日から平成22年10月31日までの期間につき利息を計算するとき及び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27年10月27日

償還の方法	<p>1. 償還金額 各社債の金額100円につき金100円</p> <p>2. 償還の方法及び期限 (1) 本社債の元金は、平成27年10月27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場合は、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。</p> <p>3. 償還元金の支払場所 別記(注)「10. 元金の支払」記載のとおり。</p>
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10月20日(注)12
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10月27日
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、本社債と同時に発行する第3回無担保社債(社債間限定同順位特約付)を含み、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、本社債と同時に発行する第3回無担保社債(社債間限定同順位特約付)を含み、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	<p>1. 取得格付 A - (取得予定)</p> <p>2. 指定格付機関の名称 株式会社日本格付研究所</p> <p>3. 格付取得日 平成22年10月19日から平成22年10月20日までの間に取得する予定である。</p>

(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、または本社債にかか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、株式会社三菱東京UFJ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業務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項の規定に違背したとき。
- (2) 当社が別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄の規定に違背したとき。
- (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される各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される各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条に定める書面を提示したうえで、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10月8日から平成22年10月18日までの間に正式に決定する予定である。
12. 申込期間については、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10月7日から平成22年10月20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10月19日から平成22年10月20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10月19日」となることがありますのでご注意ください。

4【社債の引受け及び社債管理の委託（5年債）】

(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）、大和証券キャピタル・マーケット株式会社（東京都千代田区丸の内一丁目9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10月8日から平成22年10月18日までの間に決定し、平成22年10月19日から平成22年10月20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10月8日から平成22年10月18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

5 【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）
20,000	118	19,882

- (注) 1 . 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 . 上記金額は、第3回無担保社債（社債間限定同順位特約付）及び第4回無担保社債（社債間限定同順位特約付）の合計金額である。

(2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額19,882百万円は、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。なお、第52期会計期間末（平成22年3月31日）における1年内返済予定の長期借入金は161,978百万円である。

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48期	第49期	第50期	第51期	第52期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
営業収益 (百万円)	-	-	169,686	178,729	177,269
経常利益 (百万円)	-	-	23,802	17,322	20,398
当期純利益 (百万円)	-	-	39,452	4,122	4,999
純資産額 (百万円)	-	-	327,480	310,108	310,439
総資産額 (百万円)	-	-	1,303,835	1,117,973	1,122,040
1株当たり純資産額 (円)	-	-	922,602.16	842,835.82	848,167.62
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	3,115.41
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	25.89
自己資本利益率 (%)	-	-	16.93	1.39	1.72
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	60,774
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	-	-	120,056	121,169	43,808
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	-	-	129,428	10,253	12,567
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	-	-	96,377	38,561	43,174
従業員数 (人)	-	-	2,667	3,386	3,303
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(637)	(767)	(855)

(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期以降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、公認会計士齊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期及び第52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48期	第49期	第50期	第51期	第52期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
営業収益 (百万円)	123,565	124,865	139,614	161,618	134,011
経常利益 (百万円)	18,079	22,430	24,012	34,830	22,625
当期純利益 (百万円)	5,988	51,838	40,927	8,301	7,676
資本金 (百万円)	1,000	1,000	65,000	65,000	65,000
発行済株式総数					
普通株式 (株)	200,000	200,000	208,036	208,036	208,036
第一種優先株式 (株)	-	-	1,025	1,025	1,025
第二種優先株式 (株)	-	-	75	75	75
純資産額 (百万円)	92,714	149,719	288,503	288,820	294,234
総資産額 (百万円)	950,467	1,037,262	1,192,500	1,022,101	1,032,303
1株当たり純資産額 (円)	463,571.01	748,598.58	858,962.14	839,464.06	866,332.09
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 (-)	57,500.00 (-)	43,000.00 (-)	600.00 (-)	23,300.00 (-)
第一種優先株式 (円)	-	-	137,123.00 (-)	4,095,000.00 (-)	3,934,000.00 (-)
第二種優先株式 (円)	-	-	152,153.00 (-)	4,272,000.00 (-)	4,272,000.00 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	29,940.06	259,192.84	200,569.33	18,220.60	16,008.61
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 (%)	9.75	14.43	24.19	28.26	28.50
自己資本利益率 (%)	6.69	42.77	18.68	2.88	2.63
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	2.0	22.2	21.4	3.3	145.5
従業員数 (人)	1,036	1,053	1,106	1,210	1,248
(外、平均臨時雇用者数)	(349)	(364)	(383)	(399)	(342)

(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期以降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、これを転賃しております。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)ヴィーナスフォート（連結子会社）は、テーマパーク型商業施設「ヴィーナスフォート」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、刺激的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（持分法適用関連会社）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（持分法適用関連会社）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。

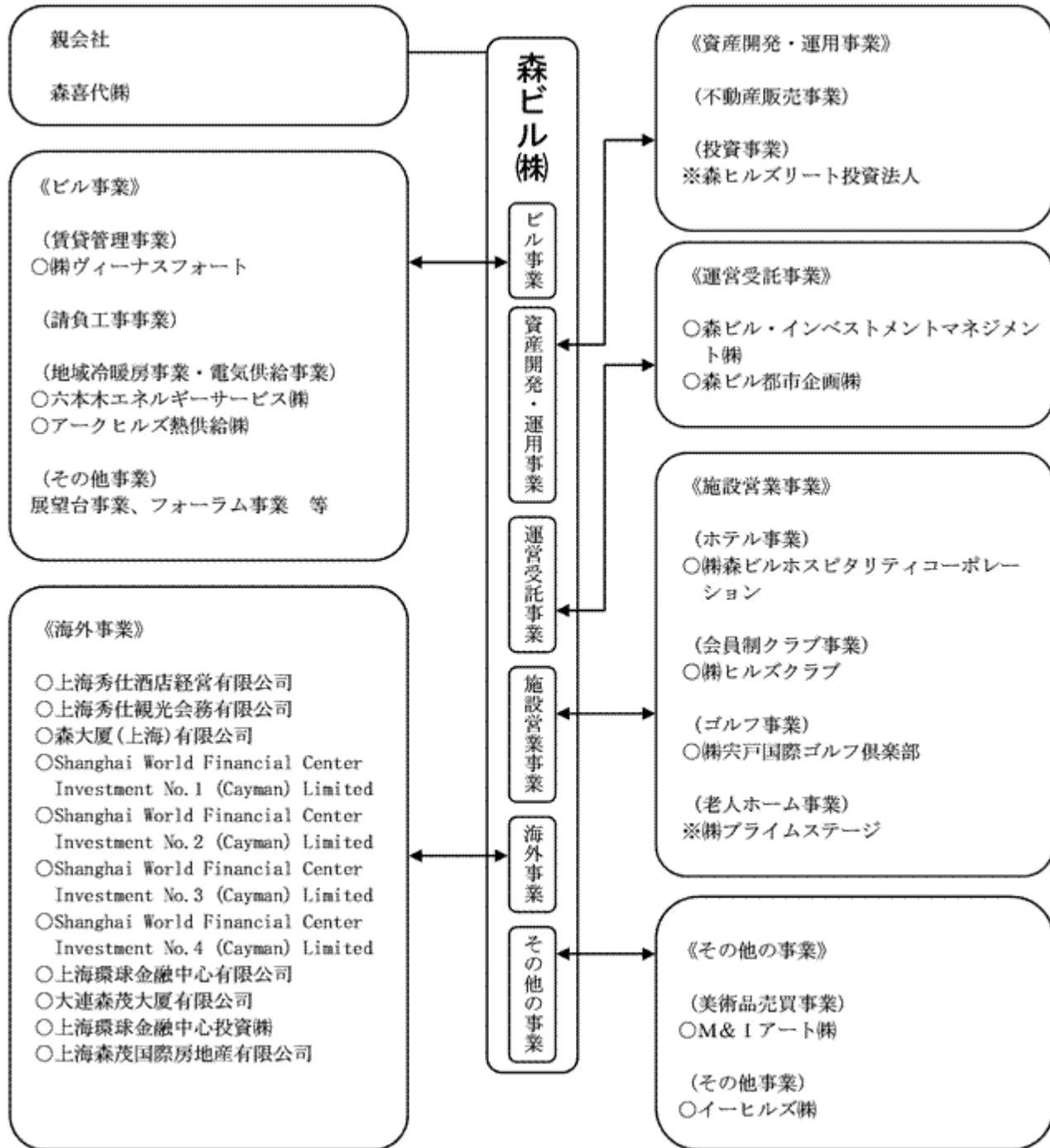
(5) 海外事業

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、上海森茂国際房地產有限公司（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、カンファレンス施設、ホテル、店舗、展望台施設等の機能が集約された複合施設「上海環球金融中心」（101階建ての超高層ビル）を賃貸管理しております。また、大連市においては、大連森茂大廈有限公司（連結子会社）が「森茂大廈」（オフィス・店舗）を賃貸管理しております。

(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
おります。

(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5名、 不動産賃貸、ヒルズ ズパの運営委託	(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	
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 ン島	13,508	海外事業	100.0	-	(注) 4、5
Shanghai World Financial Center Investment No.2 (Cayman) Limited	英国領 西インド諸島 グランドケイマ ン島	5,008	海外事業	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 ン島	11,414	海外事業	100.0	-	(注) 4、6
Shanghai World Financial Center Investment No.4 (Cayman) Limited	英国領 西インド諸島 グランドケイマ ン島	4,782	海外事業	100.0	-	
上海秀仕酒店経営 有 限公司	中華人民共和国 上海市	204 百万人民元	海外事業	100.0	役員の兼任2名	
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	(注)7
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	86.6 (86.6)	役員の兼任6名	(注) 2、4、8
M & I アート(株)	東京都港区	30	その他の事業	81.0	役員の兼任2名、 不動産賃貸	

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)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6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	(注)9
上海環球金融中心投資(株)	東京都港区	23,075	海外事業	67.1	役員の兼任3名、 不動産賃貸	(注)4
六本木エネルギー サービス(株)	東京都港区	490	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、 不動産賃貸	(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 百万人民币	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、電気 ・冷温熱の購入	
イーヒルズ(株)	東京都港区	480	その他の事業	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22年8月31日現在における資本金は17,394百万円になっております。

6 平成22年8月31日現在における資本金は12,369百万円になっております。

7 平成22年8月31日現在における資本金は178百万人民币になっております。

8 平成22年8月31日現在における資本金は4,814百万人民币、また議決権の所有割合(間接所有割合を含む)は87.6%になっております。

9 平成22年8月31日現在における議決権の所有割合は74.0%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	100,934	資産開発・ 運用事業	21.6	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8月31日現在における資本金は102,010百万円、また議決権の所有割合は21.1%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8月31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	1,078 (336)
資産開発・運用事業	5 (-)
運営受託事業	58 (5)
施設営業事業	1,058 (337)
海外事業	917 (134)
その他の事業	15 (8)
全社（共通）	179 (18)
合計	3,310 (838)

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

(2) 提出会社の状況

平成22年8月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
1,276 (332)	38.5	10.2	7,510

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
 2 臨時従業員は、派遣社員及びパートタイマーを含んでおります。
 3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度における我が国経済は、世界的な金融危機の影響を受けて失業率が高水準にあるなど、景気は依然として厳しい状況にあります。一方で、海外景気の改善を背景に生産が底打ちしたほか、企業収益についても、コスト削減の進展や売上数量の増加等によって製造業を中心に改善傾向にあるなど、持ち直しの動きも見られました。

このような環境下、賃貸オフィスビル市場は、新規オフィスビルの供給量は低水準だったものの、世界的な金融危機以降の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。高級賃貸住宅市場は、景気後退を背景に賃料調整が進んだことで、割安感の出た都心部の賃貸住宅に対する住み替え需要が喚起され、年度半ばより稼働率は横ばいで推移しはじめ、年度後半にかけて賃料の下落率が縮小に転じました。商業施設においては、厳しい雇用環境を背景とした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・客単価等の低下がありました。年度後半には回復基調となり、売上・賃料共に改善がみられました。

こうした状況の下、当社におきましては、「上海環球金融中心」の通期稼働により海外事業が増収となりましたが、「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が減収となり、当連結会計年度の営業収益は前年同期比 0.8%の177,269百万円となりました。営業利益は「六本木ヒルズ」の一部オフバランス化を主因に同 16.7%の30,947百万円、経常利益は「上海環球金融中心」の開業に伴う一時的な費用等、前期の特殊要因がなくなったことを主因に同+17.8%の20,398百万円、当期純利益は経常利益と同様の理由から同+21.3%の4,999百万円となりました。

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を主因として、当セグメントの営業収益は84,785百万円と前連結会計年度と比べ15,333百万円減収となり、営業利益は6,841百万円減の8,412百万円となりました。

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 (オフィス・店舗)	82,548	貸付面積 (オフィス・店舗)	69,846
	所有面積 246,147.01m ²		所有面積 225,639.89m ²	
	転貸面積 87,585.72m ²		転貸面積 97,367.33m ²	
	計 333,732.73m ²		計 323,007.22m ²	
	貸付戸数 (住宅)		貸付戸数 (住宅)	
	所有戸数 1,010戸		所有戸数 1,049戸	
	転貸戸数 280戸		転貸戸数 289戸	
	計 1,290戸		計 1,338戸	
請負工事事業収益	受注件数 1,039件	6,973	受注件数 1,054件	5,282
	完成件数 1,092件		完成件数 1,045件	
地域冷暖房事業・電気供給事業収益	供給先	5,307	供給先	4,671
	オフィスビル 11棟		オフィスビル 9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	5,288	主事業内容	4,984
	・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	-	100,118	-	84,785

資産開発・運用事業

当連結会計年度においては、物件売却収入の増加を主因として、当セグメントの営業収益は41,825百万円と前連結会計年度と比べ5,327百万円増収となりましたが、営業利益は物件売却の利益率が低下したことにより、1,534百万円減の25,439百万円となりました。

運営受託事業

当連結会計年度においては、ビル管理受託手数料等が増加したことにより、当セグメントの営業収益は18,675百万円と前連結会計年度と比べ1,984百万円増収となり、営業利益は1,390百万円増の7,025百万円となりました。

施設営業事業

当連結会計年度においては、ホテル事業の減収を主因として、当セグメントの営業収益は18,208百万円と前連結会計年度と比べ2,095百万円減収となり、営業利益は594百万円減の569百万円となりました。

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	13,467	11,944
会員制クラブ事業収益	4,438	3,905
ゴルフ事業収益	2,397	2,359
合計	20,304	18,208

海外事業

当連結会計年度においては、「上海環球金融中心」の通期稼働を主因として、当セグメントの営業収益は14,468百万円と前連結会計年度と比べ5,955百万円増収となりましたが、営業損益は、当セグメント全体の利益率が低下したことにより、479百万円減の1,077百万円の営業損失となりました。

その他の事業

当連結会計年度においては、絵画販売の収入増を主因として、当セグメントの営業収益は1,606百万円と前連結会計年度と比べ846百万円増収となりましたが、営業利益は絵画販売の利益率が低下したことにより、32百万円減の37百万円となりました。

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）
美術品売買事業収益	512	1,389
その他収益	247	216
合計	760	1,606

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、社債の発行による収入等により、43,174百万円（前連結会計年度比+4,612百万円）となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益等により、60,774百万円の収入（前連結会計年度比 15,948百万円）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、43,808百万円の支出（前連結会計年度比+77,360百万円）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、社債の発行による収入がありましたが、長期借入金の返済等により、12,567百万円の支出（前連結会計年度比 2,314百万円）となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については「1 業績等の概要」における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。

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。

環境配慮への取り組み

当社グループは、まちづくりとその運営を通じて、「都市と自然との共生」、「都市の低炭素化」、「資源循環」を推進し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

具体的には、環境推進委員会を設置し、当面の課題としてCO2削減計画の立案及び実施と、使用エネルギーの開示を通じた取引先との協働による省エネ活動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、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 各種法制及び税制等の変更（主に不動産や金融関連）に係るリスク

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

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

(3) 海外事業に潜在するリスク

当社グループは、中華人民共和国（上海市、大連市）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・人件費の急騰
- ・ 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、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 有利子負債及び金利上昇のリスク

当社グループの当連結会計年度末における連結有利子負債残高は665,732百万円であります。当社グループでは、有利子負債に関連する財務指標について基本目標を設定し、当社グループの堅固な経営基盤の構築に取り組んでおります。

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

(5) 自然災害、人災等によるリスク

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

(6) 土壌汚染、地中埋設物に関するリスク

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態の分析

資産

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ4,066百万円増加し、1,122,040百万円となりました。流動資産は、たな卸資産が増加したものの、エクイティ出資の一部を固定資産に振り替えたこと等により、23,155百万円減少しました。固定資産は、エクイティ出資を流動資産から振り替えたこと等により、27,222百万円増加しました。

負債

当連結会計年度末の負債の合計は、借入金の返済による減少等があったものの、社債の発行や未払法人税等の増加等により、前連結会計年度末に比べ3,734百万円増加し、811,600百万円となりました。

純資産

当連結会計年度末の純資産の合計は、その他有価証券の時価評価益の増加等により、前連結会計年度末に比べ331百万円増加し、310,439百万円となりました。

(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、「上海環球金融中心」の通期稼働により海外事業が増収となりましたが、「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が減収となり、前連結会計年度に比べて1,459百万円減少し、177,269百万円（前連結会計年度比 0.8%）となりました。

営業利益

営業利益は、「六本木ヒルズ」の一部オフバランス化を主因に前連結会計年度に比べて6,186百万円減少し、30,947百万円（前連結会計年度比 16.7%）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」の開業に伴う一時的な費用等、前期の特殊要因がなくなったことを主因に20,398百万円（前連結会計年度比+17.8%）、当期純利益は経常利益と同様の理由から、4,999百万円（前連結会計年度比+21.3%）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、「平河町森タワー」の新築工事や固定資産の取得等、ビル事業を中心に合計65,669百万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	61,149
資産開発・運用事業	-
運営受託事業	16
施設営業事業	529
海外事業	3,217
その他の事業	8
小計	64,921
消去又は全社	747
合計	65,669

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22年3月31日現在

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他	竣工年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
森ビル(株)	六本木ヒルズ ノースタワー	オフィス、 店舗	東京都 港区	地上18階 地下4階	27,385	1,215	3,088	14,755	16	昭和 46年 1月
"	アークヒルズ	オフィス、 店舗、住宅、 音楽ホール	東京都 港区	(オフィス、 店舗) 地上37階 地下4階 (住宅) 地上25階 地下2階 (音楽 ホール) 地上2階 地下4階	137,321 (88,973)	12,580	11,698	32,070	1,535	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 (32,707)	3,121	1,205	2,659	55	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)	1,038	-	-	2	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	145,037 (1,802)	31,328	4,025 (9,033)	17,757 (44,760)	1,801	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)	1,628	729	2,447	26	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	114,303 (483,071)	30,556	18,898	57,073	3,905	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)	6,826	3,036 (18,644)	15,597 (1,445)	362	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	-	-	29	平成 14年 11月

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他	竣工年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
森ビル(株)	平河町森タワー	オフィス、 店舗、住宅	東京都 千代田区	地上24階 地下2階	39,547 (7,035)	13,371	3,928	9,992	572	平成 21年 12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	1,785	(36,488)	(368)	142	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 (2,745)	8,776	4,916	19,530	592	平成18 年 1月

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

(2) 施設営業事業セグメント

ホテル

平成22年3月31日現在

会社名	名称	所在地	建物			
			規模	客室数	延床面積 (㎡)	年間賃借料 (百万円)
(株)森ビルホスピタリティコーポレーション	グランドハイアット東京	東京都港区	地上21階 地下2階	389室	68,999	2,361

ゴルフ場

平成22年3月31日現在

会社名	名称	所在地	設備	建物及び構築物等帳簿価額 (百万円)	土地	
					面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部	穴戸ヒルズカントリークラブ	茨城県笠間市	クラブハウス ゴルフコース	1,995	930,054 (1,110,168)	662 (51)
"	静ヒルズカントリークラブ	茨城県常陸大宮市	クラブハウス ゴルフコース	1,420	1,168,498 (126,173)	575 (-)

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

(3) 海外事業セグメント

平成22年3月31日現在

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他	竣工年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
大連森茂 大厦有限 公司	森茂大厦	オフィス、 店舗	中華人民 共和国大 連市	地上24階 地下2階	46,400	4,151	(3,917)	(474)	560	平成 8年 10月
上海森茂 国際房地 産有限公 司	HSBCタワー	オフィス、 店舗	中華人民 共和国上 海市	地上46階 地下4階	109,884	11,311	(10,423)	(3,298)	591	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	84,452	(30,000)	(16,244)	2,101	平成 20年 8月

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

2 その他の帳簿価格には建物、土地、建設仮勘定、不動産仮勘定以外の有形固定資産の帳簿価格を記載してあります。

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8月31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)	アークヒルズ フロントタワー (注)	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㎡	18,500	12,302	平成21年2月～ 平成23年2月 (予定)
〃	虎ノ門・六本木 地区再開発(注)	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㎡	113,700	61,951	平成21年10月～ 平成24年8月 (予定)

(注) 当社グループ外の第三者との共有ビルです。

(2) 重要な設備の除却計画

重要な設備の除却はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	600,000
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年率

第一種優先配当年率 = ユーロ円LIBOR（4ヶ月物） + 3.0%

平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第一種優先配当年率

第一種優先配当年率 = ユーロ円LIBOR（8ヶ月物） + 4.2%

平成27年3月31日終了以降の各事業年度に係る第一種優先配当金

第一種優先配当年率 = ユーロ円LIBOR（12ヶ月物） + 4.2%

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

上記の算式において「ユーロ円LIBOR（1ヶ月物）」、「ユーロ円LIBOR（4ヶ月物）」、「ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）」または「ユーロ円LIBOR（12ヶ月物）」とは、それぞれ、第一種優先配当年率決定日（下記に定義される。以下、同じ。）（第一種優先配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前営業日）において、ロンドン時間午前11時現在のReuters3750ページに表示されるロンドン・インター・バンク・オフアード・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・オフアード・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・オフアード・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・オフアード・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・オフアード・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・オフアード・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（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一種優先株式の全部または一部を有償で取得することができる。
- (b) 第一種優先株式の取得について会社法第160条第1項の規定による決定をするときは、同条第2項及び第3項の規定を適用しない。

株式の併合または分割、株式または新株予約権の割当てを受ける権利等

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

取得条項

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

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

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

議決権

第一種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

種類株主総会

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

優先順位

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

3 第二種優先株式の内容は次のとおりであります。

第二種優先配当金

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

第二種優先配当金の額

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

平成25年3月31日終了までの各事業年度に係る第二種優先配当金

第二種優先配当率 = 4.272%

平成26年3月31日終了の事業年度に係る第二種優先配当金

平成25年4月1日から同年7月31日までに係る第二種優先配当率

第二種優先配当率 = 4.272%

平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第二種優先配当率

第二種優先配当率 = ユーロ円LIBOR（8ヶ月物） + 4.2%

平成27年3月31日終了以降の各事業年度に係る第二種優先配当金

第二種優先配当率 = ユーロ円LIBOR（12ヶ月物） + 4.2%

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

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

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

累積条項

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

非参加条項

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

残余財産の分配

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

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

特定の株主からの取得

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

株式の併合または分割、株式または新株予約権の割当てを受ける権利等

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

取得条項

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

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

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

議決権

第二種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

種類株主総会

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

優先順位

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

- (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8月31日現在

区分	株式の状況							計	単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	-	-	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8月31日現在

区分	株式の状況							計	単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	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8月31日現在

区分	株式の状況							計	単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	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8月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	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8月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権に 対する所有議決権 数の割合(%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	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8月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	第一種優先株式 1,025 第二種優先株式 75	-	「1(1)発行済株式」 の「内容」の 記載を参照
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 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8月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) 森ビル株式会社	東京都港区六本木 六丁 目10番1号	400	-	400	0.19
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	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	普通株式 400	-	普通株式 400	-

3【配当政策】

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

当社は、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22年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,837	23,300
	第一種優先株式	4,032	3,934,000
	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)
代表取締役 社長		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、関連会社事業管理室・情報システム部担当	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	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	(株)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	常務会・役 員会議事務 局、ヘリコプ ター事業室 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 平成22年6月	第一生命保険相互会社 (現第一生命保険(株))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 常務取締役(現任) (株)ヒルズクラブ代表取 締役社長(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	内部監査室・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 平成22年6月	当社入社 総務部長 取締役総務部長 常務取締役 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	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	秘書室・広報室担当、常務会・役員会議事務局	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	森美術館理事、森美術館担当	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(現任) 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		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 平成22年7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 取締役(現任)	(注)5	-
取締役	財務経理本部副本部長、 財務部担当、 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	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・MA CG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	(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	-
取締役	ホスピタリティ事業部長	小笠原 正彦	昭和33年5月8日生	昭和57年4月 昭和63年1月 平成5年10月 平成13年1月 平成22年4月 平成22年6月	大木建設㈱入社 ㈱ホテルアルファ入社 ㈱ジェイアール東海ホテルズ入社 当社入社 ホスピタリティ事業部長 取締役ホスピタリティ事業部長(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22年6月29日から選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

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

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

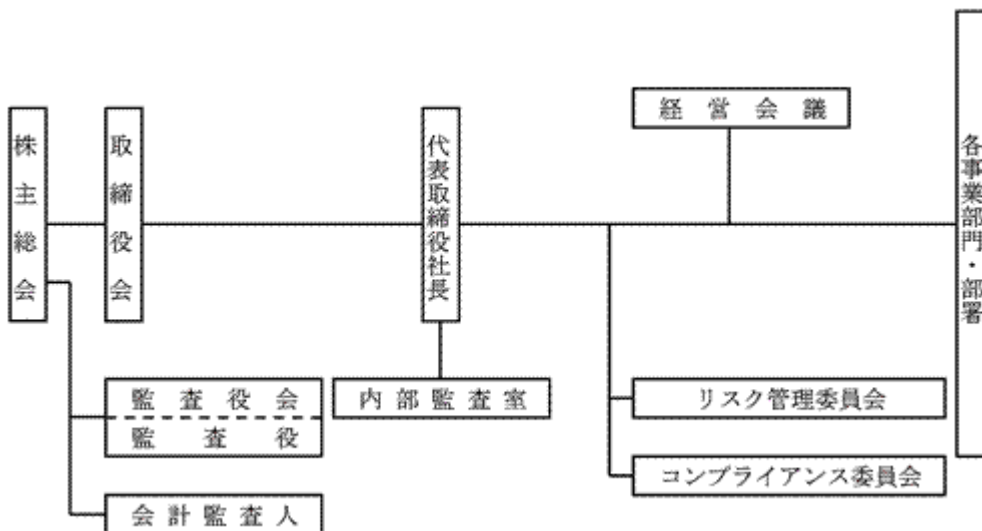
(e) コンプライアンス委員会

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

(f) リスク管理委員会

全社的なリスク管理に関わる課題・対応策を審議、承認する会議体として、リスク管理委員会を設置しております。リスク管理委員会においては、リスク管理体制の整備、リスクの評価と対応方針の承認、リスクに対する統制状況のモニタリングを行っており、これにより、当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・総合的に管理・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確に伝達され、かつ当該事態に迅速かつ確に対処することができる体制を整備する。
- (d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - () 取締役の効率的な職務執行の基礎として、取締役会を原則として月一回定時に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、経営にかかる重要事項を審議、報告する。
 - () 「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 8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 573百万円

(b) 監査役に支払った報酬 27百万円

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	最近連結会計年度の前連結会計年度		最近連結会計年度	
	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	35	7
連結子会社	7	1	7	1
計	39	1	42	8

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

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

(当連結会計年度)

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

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。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20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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。

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20年4月1日から平成21年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）及び当事業年度（平成21年4月1日から平成22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、公認会計士齊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。

なお、前連結会計年度及び前事業年度に係る監査報告書は、平成22年1月29日提出の有価証券届出書に添付されたもの、当連結会計年度及び当事業年度に係る監査報告書は、平成22年6月30日提出の有価証券報告書に添付されたものによっております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するため、特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構等が主催する研修会への参加ならびに会計専門書の定期購読を行っております。

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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	38,977	43,655
受取手形及び営業未収入金	12,654	10,211
エクイティ出資	1 76,326	7 9,852
たな卸資産	6, 8 25,156	6, 8 70,874
繰延税金資産	804	1,600
その他	21,468	15,701
貸倒引当金	483	146
流動資産合計	174,905	151,749
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	323,886	314,956
減価償却累計額	88,096	91,207
建物及び構築物（純額）	2, 6 235,789	2, 6 223,748
機械装置及び運搬具	17,945	18,528
減価償却累計額	8,048	8,757
機械装置及び運搬具（純額）	2, 6 9,897	2, 6 9,770
工具、器具及び備品	15,556	16,272
減価償却累計額	9,038	9,914
工具、器具及び備品（純額）	2, 6 6,517	2, 6 6,357
土地	2, 6, 9 457,715	2, 6 444,528
建設仮勘定	6, 9 39,431	6 27,370
信託不動産	38,823	38,931
減価償却累計額	3,000	3,642
信託不動産（純額）	6 35,822	35,288
その他	13,336	6 48,101
有形固定資産合計	798,511	795,165
無形固定資産		
借地権	2 77,842	2 76,451
その他	6,534	5,591
無形固定資産合計	84,376	82,043
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 19,168	1, 2, 10 25,581
エクイティ出資	-	1, 7 34,588
長期貸付金	14,041	11,724
繰延税金資産	3,594	4,924
その他	1 23,769	17,437
貸倒引当金	394	1,174
投資その他の資産合計	60,180	93,081
固定資産合計	943,068	970,290
資産合計	1,117,973	1,122,040

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	7,528	7,351
短期借入金	² 186,211	² 221,411
未払法人税等	338	12,508
賞与引当金	999	841
その他	24,782	² 31,016
流動負債合計	219,860	273,127
固定負債		
社債	-	13,000
長期借入金	^{2, 4} 485,844	^{2, 4} 431,321
退職給付引当金	2,328	2,664
役員退職慰労引当金	1,166	1,163
繰延税金負債	42,902	33,683
その他	55,763	56,639
固定負債合計	588,005	538,472
負債合計	807,865	811,600
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	171,484	169,113
自己株式	505	505
株主資本合計	291,000	288,629
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	159	1,565
繰延ヘッジ損益	1,845	1,183
為替換算調整勘定	524	1,451
評価・換算差額等合計	1,479	1,833
少数株主持分	20,587	19,976
純資産合計	310,108	310,439
負債純資産合計	1,117,973	1,122,040

【連結損益計算書】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (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 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
営業収益	178,729	177,269
営業原価	117,237	122,170
営業総利益	61,492	55,099
販売費及び一般管理費	¹ 24,359	¹ 24,152
営業利益	37,133	30,947
営業外収益		
受取利息	1,085	451
受取配当金	597	1,845
持分法による投資利益	1,334	1,781
その他	989	2,028
営業外収益合計	4,006	6,106
営業外費用		
支払利息	14,367	15,886
開業費償却	3,683	-
その他金融費用	1,810	-
その他	3,956	768
営業外費用合計	23,817	16,655
経常利益	17,322	20,398
特別利益		
固定資産売却益	² 31,720	² 25,012
その他	2,559	381
特別利益合計	34,280	25,394
特別損失		
固定資産売却損	³ 14,937	-
過年度開業準備関連費用	5,764	-
固定資産圧縮損	⁴ 14,726	-
エクイティ出資評価損	-	27,521
匿名組合清算損失	-	5,052
その他	8,584	³ 2,606
特別損失合計	44,012	35,180
税金等調整前当期純利益	7,589	10,611
法人税、住民税及び事業税	8,211	17,188
法人税等調整額	2,699	10,994
法人税等合計	5,511	6,194
少数株主損失（ ）	2,043	581
当期純利益	4,122	4,999

【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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	65,000	65,000
当期末残高	65,000	65,000
資本剰余金		
前期末残高	55,021	55,021
当期末残高	55,021	55,021
利益剰余金		
前期末残高	176,458	171,484
当期変動額		
剰余金の配当	9,080	4,642
当期純利益	4,122	4,999
持分法適用会社減少に伴う減少高	15	2,728
当期変動額合計	4,973	2,370
当期末残高	171,484	169,113
自己株式		
前期末残高	505	505
当期末残高	505	505
株主資本合計		
前期末残高	295,974	291,000
当期変動額		
剰余金の配当	9,080	4,642
当期純利益	4,122	4,999
持分法適用会社減少に伴う減少高	15	2,728
当期変動額合計	4,973	2,370
当期末残高	291,000	288,629
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	562	159
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	402	1,724
当期変動額合計	402	1,724
当期末残高	159	1,565
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	2,517	1,845
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	672	661
当期変動額合計	672	661
当期末残高	1,845	1,183
為替換算調整勘定		
前期末残高	8,823	524
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,298	926
当期変動額合計	8,298	926
当期末残高	524	1,451
評価・換算差額等合計		
前期末残高	5,742	1,479

	前連結会計年度 (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 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7,222	3,312
当期変動額合計	7,222	3,312
当期末残高	1,479	1,833
少数株主持分		
前期末残高	25,763	20,587
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,176	610
当期変動額合計	5,176	610
当期末残高	20,587	19,976
純資産合計		
前期末残高	327,480	310,108
当期変動額		
剰余金の配当	9,080	4,642
当期純利益	4,122	4,999
持分法適用会社減少に伴う減少高	15	2,728
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12,398	2,702
当期変動額合計	17,372	331
当期末残高	310,108	310,439

【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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	7,589	10,611
減価償却費	21,925	19,566
エクイティ出資評価損	-	27,521
有形固定資産除売却損益（は益）	16,347	24,385
投資有価証券売却損益（は益）	1,549	-
投資有価証券評価損益（は益）	2,200	399
開業費償却額	3,683	-
過年度開業準備関連費用	5,764	-
のれん償却額	293	4
持分法による投資損益（は益）	1,334	1,781
引当金の増減額（は減少）	62	604
受取利息及び受取配当金	1,682	2,296
支払利息	14,367	15,886
売上債権の増減額（は増加）	684	2,153
エクイティ出資の増減額（は増加）	48,252	8,239
たな卸資産の増減額（は増加）	9,429	5,817
仕入債務の増減額（は減少）	1,284	3,940
長期預り金の増減額（は減少）	10,472	8,231
固定資産圧縮損	14,726	-
その他	12,490	11,743
小計	111,773	78,377
利息及び配当金の受取額	2,157	3,357
利息の支払額	14,197	15,940
法人税等の支払額	23,010	5,019
営業活動によるキャッシュ・フロー	76,723	60,774
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	492	267
定期預金の払戻による収入	147	212
有価証券の売却による収入	5,973	-
有形固定資産の取得による支出	131,639	88,161
有形固定資産の売却による収入	8,933	45,217
投資有価証券の取得による支出	14,872	5,327
投資有価証券の売却による収入	4,488	566
貸付けによる支出	29,829	5,327
貸付金の回収による収入	36,475	9,120
子会社株式の売却による収入	662	-
子会社株式の取得による支出	2 623	106
その他	1,638	265
投資活動によるキャッシュ・フロー	121,169	43,808

	前連結会計年度 (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 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額(は減少)	46,638	3,504
長期借入れによる収入	110,955	114,422
長期借入金の返済による支出	158,385	131,547
社債の発行による収入	-	13,000
配当金の支払額	9,080	4,642
少数株主への配当金の支払額	381	294
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,253	12,567
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,115	214
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	57,815	4,612
現金及び現金同等物の期首残高	96,377	38,561
現金及び現金同等物の期末残高	1 38,561	1 43,174

【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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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おります。 このうち、㈱ヴィーナズ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。 また、フォレストオーバーシーズ㈱は当社が吸収合併したことにより、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 主要な非連結子会社 森ビル不動産投資顧問㈱ (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>(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 ㈱プライムステージ 森ヒルズリート投資法人 なお、㈱ヴィーナズ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。 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>	<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 同左</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 ㈱プライムステージ 森ヒルズリート投資法人</p>

前連結会計年度 (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 (自 平成21年4月1日 至 平成22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 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法） その他有価証券（エクイティ出資含む） 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法に基づく原価法 なお、匿名組合出資金については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 デリバティブ 時価法 たな卸資産 販売用不動産 個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切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）</p>	<p>(2) 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 (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 同左 その他有価証券（エクイティ出資含む） 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 デリバティブ 同左 たな卸資産 販売用不動産 同左 商品 同左</p>

前連結会計年度 (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 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<p>(会計方針の変更)</p> <p>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いましたが、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</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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> <p>無形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>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>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>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)</p> <p>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>無形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>同左</p> <p>リース資産</p> <p>所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産</p> <p>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。</p> <p>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</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>

前連結会計年度 (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 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>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。</p> <p>賞与引当金 当社及び国内連結子会社は、従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当社及び国内連結子会社において当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>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連結会計期間末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。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。なお、これによる営業利益、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> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>

前連結会計年度 (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 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(4)</p> <p>(5) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、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>(4) 重要な収益及び費用の計上基準 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 （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いましたが、「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）を当連結会計年度より適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(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 同左</p>

前連結会計年度 (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 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>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>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。</p> <p>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>(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>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>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>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 ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</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 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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。</p> <p>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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「その他金融費用」(当連結会計年度は369百万円)は、営業外費用の総額の100分の10以下であるため、営業外費用の「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「固定資産売却損」(当連結会計年度は341百万円)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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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: 80%;">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> <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: 80%;">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: 80%;">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> <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す。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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> <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: 80%;">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> <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>	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	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	森磯(株)、森喜代(株)他	28,823百万円	長期借入金	45,100百万円	<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: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">12,008百万円</td> </tr> <tr> <td>エクイティ出資(固定資産)</td> <td style="text-align: right;">8,948百万円</td> </tr> </table> <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: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">85,440百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">7,830百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">10,117百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">16,244百万円</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;">119,647百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">289百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(流動負債)</td> <td style="text-align: right;">6,800百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">54,175百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,265百万円</td> </tr> </table> <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す。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">森磯(株)、森喜代(株)他</td> <td style="text-align: right;">25,290百万円</td> </tr> <tr> <td>虎六開発特定目的会社</td> <td style="text-align: right;">1,500百万円</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22,890百万円を含んでおります。)</p> <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: 80%;">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> <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>	投資有価証券	12,008百万円	エクイティ出資(固定資産)	8,948百万円	建物及び構築物	85,440百万円	機械装置及び運搬具	7,830百万円	工具、器具及び備品	5百万円	土地	10,117百万円	借地権	16,244百万円	投資有価証券	9百万円	合計	119,647百万円	短期借入金	289百万円	その他(流動負債)	6,800百万円	長期借入金	54,175百万円	合計	61,265百万円	森磯(株)、森喜代(株)他	25,290百万円	虎六開発特定目的会社	1,500百万円	長期借入金	45,100百万円
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																																																														
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																																																														
森磯(株)、森喜代(株)他	28,823百万円																																																														
長期借入金	45,100百万円																																																														
投資有価証券	12,008百万円																																																														
エクイティ出資(固定資産)	8,948百万円																																																														
建物及び構築物	85,440百万円																																																														
機械装置及び運搬具	7,830百万円																																																														
工具、器具及び備品	5百万円																																																														
土地	10,117百万円																																																														
借地権	16,244百万円																																																														
投資有価証券	9百万円																																																														
合計	119,647百万円																																																														
短期借入金	289百万円																																																														
その他(流動負債)	6,800百万円																																																														
長期借入金	54,175百万円																																																														
合計	61,265百万円																																																														
森磯(株)、森喜代(株)他	25,290百万円																																																														
虎六開発特定目的会社	1,500百万円																																																														
長期借入金	45,100百万円																																																														

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<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 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>(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> <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>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 21,850百万円</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> <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>

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)												
<p>5 不動産信託受益権による流動化 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いましたが、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)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。 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</p> <p>* 8 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。</p> <table data-bbox="199 1019 758 1120"> <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> </table> <p>* 9 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> <p>10</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	<p>5</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60,016百万円については、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。</p> <p>* 7 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、当連結会計年度に係る中間連結会計期間末に固定資産に振り替えております。</p> <p>* 8 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。</p> <table data-bbox="853 1019 1412 1120"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>70,203百万円</td> </tr> <tr> <td>商品及び製品</td> <td>326百万円</td> </tr> <tr> <td>原材料及び貯蔵品</td> <td>344百万円</td> </tr> </table> <p>9</p> <p>* 10 投資有価証券の消費貸借契約 投資有価証券には消費貸借契約により、貸し付けている有価証券1,352百万円が含まれております。</p>	販売用不動産	70,203百万円	商品及び製品	326百万円	原材料及び貯蔵品	344百万円
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												
販売用不動産	70,203百万円												
商品及び製品	326百万円												
原材料及び貯蔵品	344百万円												

（連結損益計算書関係）

前連結会計年度 (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 (自平成21年4月1日 至平成22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 7,649百万円	給料手当 8,094百万円
退職給付費用 389百万円	減価償却費 2,912百万円
貸倒引当金繰入額 347百万円	賃借料 2,678百万円
賞与引当金繰入額 335百万円	退職給付費用 377百万円
	貸倒引当金繰入額 250百万円
	賞与引当金繰入額 210百万円
* 2 固定資産売却益の内訳	* 2 固定資産売却益の内訳
土地 14,163百万円	土地 20,680百万円
建物及び構築物等 13,555百万円	建物及び構築物等 4,332百万円
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 14,850百万円	土地 186百万円
建物 86百万円	建物 154百万円
* 4 固定資産圧縮損	4
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

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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

(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22年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,837	利益剰余金	23,300	平成22年3月31日	平成22年6月30日
	第一種優先株式	4,032	利益剰余金	3,934,000	平成22年3月31日	平成22年6月30日
	第二種優先株式	320	利益剰余金	4,272,000	平成22年3月31日	平成22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20年4月1日 至 平成21年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22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;">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㈱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同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	<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;">43,655百万円</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;">480百万円</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;">43,174百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	43,655百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	480百万円	現金及び現金同等物	43,174百万円
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																										
現金及び預金勘定	43,655百万円																										
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	480百万円																										
現金及び現金同等物	43,174百万円																										

（リース取引関係）

前連結会計年度 （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 （自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）			
ファイナンス・リース取引（借主側）				ファイナンス・リース取引（借主側）			
<p>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。</p> <p>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。</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、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(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</p>				<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(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 同左</p> <p>リース資産の減価償却の方法 同左</p> <p>同左</p> <p>イ. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p>			
	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	36	3	機械装置及び運搬具	5	1	4
工具、器具及び備品	98	88	10	工具、器具及び備品	4	3	1
ソフトウェア	21	19	1	合計	10	4	5
合計	159	144	15				
<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>1年内 14百万円 1年超 1百万円 合計 15百万円</p> <p>(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。</p>				<p>(注) 同左</p> <p>ロ. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <p>1年内 2百万円 1年超 3百万円 合計 5百万円</p> <p>(注) 同左</p>			

前連結会計年度 (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 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
(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 18百万円 減価償却費相当額 18百万円	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 13百万円 減価償却費相当額 13百万円
(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。 (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。	ニ. 減価償却費相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左

（金融商品関係）

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項

「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注2）参照）。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	43,655	43,655	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	10,211	10,211	-
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	9	10	0
その他有価証券	10,820	10,820	-
資産計	64,697	64,698	0
(1) 支払手形及び営業未払金	7,351	7,351	-
(2) 短期借入金	51,343	51,343	-
(3) 社債	13,000	13,000	-
(4) 長期借入金	601,389	601,377	11
負債計	673,083	673,072	11
デリバティブ取引(*1)	(1,986)	(1,986)	-

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

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

負 債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間に応じて新規に同様の社債を発行した場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額(*)を同様の新規借入を行なった場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

なお、一年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて時価を表示しております。

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額（百万円）
非上場株式等(*1)	2,742
エクイティ出資(*2)	44,441

(*1)非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

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

（注3）金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	43,655	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	10,211	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	10	-
合計	53,866	-	10	-

（注4）社債、長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

（追加情報）

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度（平成21年3月31日）

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

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

2 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	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	26	27	1
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	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	2,028	1,793	234
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	175	144	30
	小計	2,203	1,937	265
合計		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。

3 当連結会計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)
9,221	139	1,975

4 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

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。

5 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額

	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	-
(2) 社債	-	-	-	-
(3) その他	-	-	-	-
2. その他	-	-	-	-
合計	-	-	10	-

当連結会計年度（平成22年3月31日）

1 満期保有目的の債券

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

2 その他有価証券

	種類	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)	
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの	(1) 株式	10,598	7,987	2,611	
	(2) 債券	国債・地方債等	-	-	-
		社債	-	-	-
		その他	-	-	-
	(3) その他	1	1	0	
小計	10,600	7,988	2,611		
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	163	202	39	
	(2) 債券	国債・地方債等	-	-	-
		社債	-	-	-
		その他	-	-	-
	(3) その他	56	73	16	
小計	220	276	56		
合計		10,820	8,265	2,555	

（注）非上場株式等（連結貸借対照表計上額2,742百万円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	116	16	-
合計	116	16	-

4 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について399百万円（その他有価証券の株式399百万円）減損処理を行っております。

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。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
(1) 取引の内容	当社は金利スワップ取引を行っております。
(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。
(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。
(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。

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。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成22年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理	金利スワップ取引				
	変動受取・固定支払	長期借入金	135,121	48,556	1,986
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	60,696	60,696	(注) 2

(注) 1 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(注) 2 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

（退職給付関係）

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、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21年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成22年3月31日) (百万円)
退職給付債務	4,307	4,541
年金資産	1,865	2,039
長期預り金	57	57
未積立退職給付債務(+ +)	2,384	2,444
未認識数理計算上の差異	90	219
未認識過去勤務債務	-	-
連結貸借対照表計上額純額(+ +)	2,293	2,664
前払年金費用	34	-
退職給付引当金(-)	2,328	2,664

(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20年4月1日 至平成21年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日) (百万円)
勤務費用(注)	392	387
利息費用	82	82
期待運用収益	38	37
数理計算上の差異の費用処理額	29	30
簡便法から原則法への変更による費用処理額	-	61
退職給付費用	466	524

(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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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%
数理計算上の差異の処理年数	5年	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)	同左

（ストック・オプション等関係）

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自平成21年4月1日至平成22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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税	未払事業税
106百万円	1,057百万円
未払賞与損金算入限度超過額	未払賞与損金算入限度超過額
460百万円	386百万円
販売用不動産評価損	販売用不動産評価損
1,325百万円	1,329百万円
減価償却費損金算入限度超過額	減価償却費損金算入限度超過額
3,022百万円	3,135百万円
繰延資産償却費損金算入限度超過額	繰延資産償却費損金算入限度超過額
177百万円	1,815百万円
退職給付引当金超過額	退職給付引当金超過額
945百万円	1,082百万円
役員退職慰労引当金超過額	役員退職慰労引当金超過額
471百万円	470百万円
投資有価証券評価損	投資有価証券評価損
491百万円	654百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	貸倒引当金損金算入限度超過額
1,744百万円	486百万円
固定資産減損損失損金不算入額	固定資産減損損失損金不算入額
1,953百万円	1,953百万円
税務上の繰越欠損金	税務上の繰越欠損金
5,776百万円	5,602百万円
その他有価証券差額金	エクイティ出資評価損損金不算入額
96百万円	9,003百万円
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
1,259百万円	806百万円
未実現利益	未実現利益
4,242百万円	4,583百万円
その他	その他
8百万円	1,862百万円
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
22,082百万円	34,229百万円
評価性引当額	評価性引当額
7,554百万円	7,617百万円
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
14,527百万円	26,612百万円
繰延税金負債	繰延税金負債
買換資産積立金	買換資産積立金
52,715百万円	52,406百万円
その他	その他有価証券差額金
315百万円	1,049百万円
繰延税金負債合計	その他
53,031百万円	315百万円
繰延税金の純額（負債）	繰延税金負債合計
38,503百万円	53,771百万円
	繰延税金の純額（負債）
	27,158百万円
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
（％）	（％）
当社の法定実効税率	当社の法定実効税率
40.6	40.6
（調整）	（調整）
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
2.9	0.9
のれん償却	持分法による投資損益
5.6	1.9
子会社の法定実効税率差異	子会社の法定実効税率差異
28.7	7.5
欠損金子会社の未認識税務利益	評価性引当額
7.2	10.3
その他	受取配当金等永久に益金に算入されない項目
1.3	0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	その他
72.6	1.3
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	58.3

（企業結合等関係）

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産関係）

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

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

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

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

	連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価（百万円）
	前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	636,473	30,133	606,340	934,776
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	166,126	7,467	173,594	399,699

（注） 1．連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2．賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得（49,889百万円）であり、主な減少額は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替（60,016百万円）であります。

3．当連結会計年度末の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成22年3月期における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益 （百万円）	賃貸費用 （百万円）	差額 （百万円）	その他(売却損益等) （百万円）
賃貸等不動産	43,457	24,816	18,640	20,982
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	13,084	11,594	1,490	3,470

（注）賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等）については賃貸費用に含まれており、そのうち減価償却費は14,023百万円であります。

（追加情報）

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等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23号 平成20年11月28日）を適用しております。

（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。

当連結会計年度（自平成21年4月1日至平成22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	83,311	41,825	18,640	17,598	14,468	1,425	177,269	-	177,269
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,473	-	34	610	0	180	2,299	(2,299)	-
計	84,785	41,825	18,675	18,208	14,468	1,606	179,569	(2,299)	177,269
営業費用	76,372	16,385	11,649	17,639	15,545	1,568	139,161	7,161	146,322
営業利益又は営業損失()	8,412	25,439	7,025	569	1,077	37	40,408	(9,461)	30,947
資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	793,198	134,855	6,496	14,095	144,212	563	1,093,422	28,618	1,122,040
減価償却費	11,780	-	80	421	5,581	19	17,884	1,681	19,566
資本的支出	61,149	-	16	529	3,217	8	64,921	747	65,669

(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10,383百万円であります。

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53,740百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金（現金及び預金）、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。

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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	162,801	14,468	-	177,269	-	177,269
(2) セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	65	0	-	65	(65)	-
計	162,867	14,468	-	177,335	(65)	177,269
営業費用	131,604	15,474	5	147,084	(762)	146,322
営業利益又は営業損 失()	31,262	1,006	5	30,250	696	30,947
資産	1,056,414	144,045	34,702	1,235,162	(113,122)	1,122,040

(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10,383百万円であります。

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53,740百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び預金)、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。

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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 保守管理委託費の支払	13 13	営業未収入金 その他流動負債	0 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 不動産管理委託費等の支払	738 381	営業未収入金 その他流動負債 その他流動資産	5 7 5
	（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 営業広告等の支払	26 108	営業未収入金 その他流動負債	5 0
									営業未払金	26

（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。

当連結会計年度（自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日）

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	100,934	不動産賃貸 業	直接 21.6	不動産の売 買等	不動産の販売 売却代金 売却益	6,810 3,478	-	-

(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	その他流動 負債	0
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等 (当該会 社等の子 会社を含 む)	ラフォーレエ ンジニアリ ング㈱	東京都 港区	100	太陽光採光 システム製 造、販売	-	建物の賃 貸、設備保 守管理委託 役員の兼任 役員の転籍	家賃等の受取 保守管理委託 費の支払	11 10	営業未収入 金 営業未払金	2 1
	森ビルエス テートサー ビス㈱	東京都 港区	100	不動産賃貸 管理業	直接 3.0	建物の賃 貸、不動産 管理委託 役員の兼任 役員の転籍	家賃等の受取 不動産管理委 託費等の支払	764 352	営業未収入 金 その他流動 資産 営業未払金 その他流動 負債	1 1 21 3
	㈱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	6	営業未収入 金	0
							営業広告等の 支払	100	営業未払金	4

(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) 宣伝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㈱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㈱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	9,169	百万円
固定資産合計	199,679	百万円
繰延資産合計	44	百万円
流動負債合計	35,349	百万円
固定負債合計	84,461	百万円
純資産合計	89,081	百万円
売上高	5,520	百万円
税引前当期純利益金額	1,729	百万円
当期純利益金額	1,728	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22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（百万円）		主な負債及び純資産（百万円）	
不動産	434,779	借入金等（注1）	404,043
有価証券	2,870	出資預り金等（注2）	57,180
その他	50,843	その他	27,268
合計	488,493	合計	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㈱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。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22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22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が、不動産時価の低下に伴い将来において損失が発生した場合には、当社の負担は匿名組合出資及び優先出資による出資金の額に限定されております。

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

平成22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（百万円）		主な負債及び純資産（百万円）	
不動産	421,446	借入金等（注1）	398,661
有価証券	2,968	出資預り金等（注2）	53,673
その他	50,887	その他	22,967
合計	475,302	合計	475,302

（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）	25,640	営業収益（注4）	5,718
		営業原価（注5）	21
マネジメント業務	-	営業収益（注6）	318

（注3）出資金等の当連結会計年度末残高は、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」15,707百万円、投資その他の資産「その他」80百万円であり、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20年4月1日 至平成21年3月31日）	当連結会計年度 （自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）
1株当たり純資産額 842,835.82円	1株当たり純資産額 848,167.62円
1株当たり当期純損失（ ） 1,904.85円	1株当たり当期純利益 3,115.41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、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。	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。

（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20年4月1日 至平成21年3月31日）	当連結会計年度 （自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）
当期純利益（百万円）	4,122	4,999
普通株主に帰属しない金額（百万円）	4,517	4,352
（うち優先配当額）	(4,517)	(4,352)
普通株式に係る当期純利益（は当期純損失）（百万円）	395	646
期中平均株式数（株）	207,636	207,636

（重要な後発事象）

前連結会計年度 （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 （自平成21年4月1日 至平成22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>	

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
森ビル株	第1回無担保社債	平成22年 2月26日	-	13,000	1.62	なし	平成25年 2月26日
合計	-	-	-	13,000	-	-	-

連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	-	-	13,000	-	-

【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	54,808	51,343	2.09	-
1年以内に返済予定の長期借入金	131,402	170,068	1.48	-
1年以内に返済予定のリース債務	0	137	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	485,844	431,321	2.21	平成23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	871	-	平成23年～平成24年
其他有利子負債	-	-	-	-
合計	672,055	653,740	-	-

(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	197,312	114,514	52,453	20,430
リース債務	135	735	-	-

(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21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,440	30,471
営業未収入金	12,324	9,327
リース債権	-	88
エクイティ出資	6 76,326	12 9,852
販売用不動産	8, 9 23,898	8 70,203
たな卸資産	10 143	10 227
前渡金	221	433
前払費用	2,224	2,009
短期貸付金	317	-
関係会社短期貸付金	18,148	-
繰延税金資産	582	1,413
その他	11,531	14,680
貸倒引当金	491	145
流動資産合計	166,666	138,562
固定資産		
有形固定資産		
建物	193,512	180,363
減価償却累計額	69,483	68,741
建物（純額）	1, 9 124,029	1, 8 111,621
構築物	6,084	5,960
減価償却累計額	2,862	3,070
構築物（純額）	9 3,221	8 2,890
機械及び装置	2,055	2,216
減価償却累計額	1,116	1,239
機械及び装置（純額）	9 938	8 977
車両運搬具	42	42
減価償却累計額	33	37
車両運搬具（純額）	8	4
工具、器具及び備品	11,656	11,743
減価償却累計額	7,293	7,811
工具、器具及び備品（純額）	9 4,363	8 3,931
土地	1, 8, 9, 11 456,561	1, 8 443,305
リース資産	-	945
減価償却累計額	-	127
リース資産（純額）	-	818
建設仮勘定	8, 11 38,707	8 27,184
不動産仮勘定	11,737	8 45,584
信託不動産	38,823	38,931

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
減価償却累計額	3,000	3,642
信託不動産(純額)	8 35,822	35,288
有形固定資産合計	675,390	671,606
無形固定資産		
借地権	57,699	56,382
商標権	27	22
ソフトウェア	4,931	3,929
その他	124	128
無形固定資産合計	62,783	60,461
投資その他の資産		
投資有価証券	1 4,729	1 13,506
関係会社株式	45,569	45,966
その他の関係会社有価証券	24,201	13 24,894
出資金	7 9,341	251
エクイティ出資	-	6, 12 34,588
長期貸付金	13,020	11,714
関係会社長期貸付金	11,281	19,554
従業員に対する長期貸付金	4	9
破産更生債権等	-	389
長期前払費用	2,162	2,564
差入保証金	-	10,391
その他	10,811	2,484
貸倒引当金	3,863	4,643
投資その他の資産合計	117,260	161,673
固定資産合計	855,434	893,741
資産合計	1,022,101	1,032,303
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,854	4,026
短期借入金	53,245	50,448
1年内返済予定の長期借入金	1 127,132	1 161,978
リース債務	-	98
未払金	7,881	4,107
未払費用	1,295	1,194
未払法人税等	52	11,946
前受金	7,243	10,344
預り金	593	1 7,721
賞与引当金	675	531
その他	901	745
流動負債合計	203,877	253,143

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
固定負債		
社債	-	13,000
長期借入金	1, 3 428,155	1, 3 377,339
リース債務	-	833
長期預り金	49,117	49,975
繰延税金負債	44,697	36,761
関係会社事業損失引当金	1,240	1,703
退職給付引当金	1,945	2,141
役員退職慰労引当金	1,144	1,144
その他	3,101	2,025
固定負債合計	529,403	484,925
負債合計	733,280	738,069
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	84,536	88,194
買換資産積立金	77,126	76,673
繰越利益剰余金	9,375	9,204
利益剰余金合計	171,288	174,322
自己株式	505	505
株主資本合計	290,804	293,838
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	141	1,575
繰延ヘッジ損益	1,842	1,179
評価・換算差額等合計	1,983	395
純資産合計	288,820	294,234
負債純資産合計	1,022,101	1,032,303

【損益計算書】

（単位：百万円）

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)
営業収益		
賃貸事業収益	82,915	69,071
投資収益	-	14,552
不動産売上高	43,755	25,644
業務受託収益	19,600	15,557
その他	15,346	9,184
営業収益合計	161,618	134,011
営業原価		
賃貸事業原価	67,797	60,691
投資原価	-	2,311
不動産売上原価	9,741	15,030
業務受託原価	14,273	9,219
その他	10,502	8,624
営業原価合計	102,314	95,878
営業総利益	59,303	38,132
販売費及び一般管理費	₁ 13,864	₁ 10,648
営業利益	45,438	27,484
営業外収益		
受取利息	1,215	869
有価証券利息	40	-
受取配当金	₂ 2,570	₂ 4,245
受取出向料	₂ 1,853	₂ 1,508
その他	639	1,370
営業外収益合計	6,319	7,994
営業外費用		
支払利息	12,706	12,055
社債利息	-	19
その他金融費用	1,810	-
その他	2,411	779
営業外費用合計	16,928	12,854
経常利益	34,830	22,625
特別利益		
貸倒引当金戻入額	0	-
固定資産売却益	₃ 31,720	_{2, 3} 25,972
投資有価証券売却益	136	-
その他	3,029	313
特別利益合計	34,886	26,286

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
特別損失		
固定資産売却損	4 14,916	4 341
固定資産除却損	5 417	5 239
エクイティ出資評価損	-	27,521
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	431	462
固定資産圧縮損	6 14,726	-
貸倒損失	3,321	-
匿名組合清算損失	-	5,052
その他	4,890	1,869
特別損失合計	49,568	35,487
税引前当期純利益	20,148	13,424
法人税、住民税及び事業税	6,986	16,112
法人税等調整額	4,861	10,365
法人税等合計	11,847	5,747
当期純利益	8,301	7,676

【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20年4月1日 至平成21年3月31日)		当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22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		15,806	23.3	9,345	15.4
租税公課		4,639	6.9	3,942	6.5
賃借料		13,706	20.2	17,932	29.5
水道光熱費		4,802	7.1	3,645	6.0
委託管理費		12,230	18.0	11,882	19.5
人件費		7,006	10.3	6,551	10.8
諸経費		9,605	14.2	7,392	12.3
合計		67,797	100.0	60,691	100.0

〔投資原価明細書〕

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接投資原価		-	-	1,861	80.5
その他投資原価		-	-	450	19.5
合計		-	-	2,311	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20年4月1日 至平成21年3月31日)		当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22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		9,741	100.0	15,030	100.0
合計		9,741	100.0	15,030	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20年4月1日 至平成21年3月31日)		当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22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	4,385	47.6
委託管理費		5,313	37.2	2,975	32.3
諸経費		2,994	21.0	1,858	20.1
合計		14,273	100.0	9,219	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20年4月1日 至平成21年3月31日)		当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		1,596	15.2	1,470	17.1
委託管理費		2,011	19.2	1,296	15.0
諸経費		6,894	65.6	5,857	67.9
合計		10,502	100.0	8,624	100.0

【株主資本等変動計算書】

（単位：百万円）

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	65,000	65,000
当期末残高	65,000	65,000
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	55,021	55,021
当期末残高	55,021	55,021
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	250	250
当期末残高	250	250
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	72,844	84,536
当期変動額		
別途積立金の積立	11,692	3,658
当期変動額合計	11,692	3,658
当期末残高	84,536	88,194
買換資産積立金		
前期末残高	78,200	77,126
当期変動額		
買換資産積立金の積立	1,907	1,101
買換資産積立金の取崩	2,981	1,553
当期変動額合計	1,074	452
当期末残高	77,126	76,673
繰越利益剰余金		
前期末残高	20,772	9,375
当期変動額		
剰余金の配当	9,080	4,642
別途積立金の積立	11,692	3,658
買換資産積立金の積立	1,907	1,101
買換資産積立金の取崩	2,981	1,553
当期純利益	8,301	7,676
当期変動額合計	11,397	171
当期末残高	9,375	9,204
利益剰余金合計		
前期末残高	172,067	171,288
当期変動額		
剰余金の配当	9,080	4,642

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
当期純利益	8,301	7,676
当期変動額合計	779	3,034
当期末残高	171,288	174,322
自己株式		
前期末残高	505	505
当期末残高	505	505
株主資本合計		
前期末残高	291,583	290,804
当期変動額		
剰余金の配当	9,080	4,642
当期純利益	8,301	7,676
当期変動額合計	779	3,034
当期末残高	290,804	293,838
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	562	141
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	421	1,716
当期変動額合計	421	1,716
当期末残高	141	1,575
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	2,517	1,842
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	675	662
当期変動額合計	675	662
当期末残高	1,842	1,179
評価・換算差額等合計		
前期末残高	3,080	1,983
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,096	2,379
当期変動額合計	1,096	2,379
当期末残高	1,983	395
純資産合計		
前期末残高	288,503	288,820
当期変動額		
剰余金の配当	9,080	4,642
当期純利益	8,301	7,676
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,096	2,379
当期変動額合計	317	5,413
当期末残高	288,820	294,234

【重要な会計方針】

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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>満期保有目的の債券 償却原価法（定額法） 子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社 有価証券 移動平均法に基づく原価法 その他有価証券（エクイティ出資含む） 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は 全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動 平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法に基づく原価法 なお、匿名組合出資金については、匿名組合契約に 規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の 決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む 方法によっております。</p> <p>(2) デリバティブ等の評価基準及び評価方法 デリバティブ 時価法</p> <p>(3) たな卸資産</p> <p>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）</p> <p>（会計方針の変更） 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ありまし 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）を採用してありま す。 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> <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） 建物 1～50年 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>満期保有目的の債券 同左 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 同左 その他有価証券（エクイティ出資含む） 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ等の評価基準及び評価方法 デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産</p> <p>販売用不動産 同左 商品 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（リース資産を除く） 定率法 ただし、平成10年 4月 1日以降に取得した 建物（附属設備を除く）については定額法 （主な耐用年数） 建物 2～50年 構築物 2～60年</p>

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<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。 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 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。 なお、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理することとしております。</p>	<p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(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。</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>(会計方針の変更) 当事業年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。 なお、これによる営業利益、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>

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(4) 関係会社事業損失引当金 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 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) 関係会社事業損失引当金 同左</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 同左</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)</p>
<p>4</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 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>7</p>	<p>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 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 （会計基準の変更） 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いましたが、「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）を当事業年度より適用し、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響はありません。</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>7 繰延資産の処理方法 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<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。 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>	<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「短期貸付金」(当事業年度405百万円)は、資産の総額の100分の1以下であるため、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. 前事業年度まで区分掲記しておりました「関係会社短期貸付金」(当事業年度7,491百万円)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しました。</p> <p>3. 前事業年度まで固定資産の「その他」に含めて表示しておりました「差入保証金」は、当事業年度において、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しました。 なお、前事業年度末における「差入保証金」は、9,112百万円であります。</p> <p>(損益計算書)</p> <p>1. 前事業年度まで営業収益のその他に含めて表示しておりました「投資収益」は、営業収益の100分の10を超えたため区分掲記しました。これに伴い対応する「投資原価」につきましても区分掲記しております。 なお、前事業年度における「投資収益」及び「投資原価」の金額はそれぞれ3,985百万円及び641百万円であります。</p> <p>2. 前事業年度まで区分掲記しておりました「有価証券利息」(当事業年度0百万円)は、営業外収益の100分の10以下であるため、営業外収益の「その他」に含めて表示することにしました。</p> <p>3. 前事業年度まで区分掲記しておりました「その他金融費用」(当事業年度369百万円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示することにしました。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">3,037百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">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;">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> <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> <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>	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	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	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">430百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">10,117百万円</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;">10,558百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">77百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">427百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り金</td> <td style="text-align: right;">6,800百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right;">7,304百万円</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;">25,290百万円</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;">2,889百万円</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;">53,771百万円</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: 20px;">虎六開発特定目的会社</td> <td style="text-align: right;">1,500百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right;">88,717百万円</td> </tr> </table> <p>(上記には外貨建保証債務3,948百万円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22,890百万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> <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>	建物	430百万円	土地	10,117百万円	投資有価証券	9百万円	合計	10,558百万円	1年内返済予定の長期借入金	77百万円	長期借入金	427百万円	預り金	6,800百万円	合計	7,304百万円	森磯(株)、森喜代(株)他	25,290百万円	六本木エネルギーサービス(株)	2,889百万円	上海環球金融中心有限公司	53,771百万円	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	虎六開発特定目的会社	1,500百万円	合計	88,717百万円	長期借入金	45,100百万円
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																																																												
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																																																												
建物	430百万円																																																												
土地	10,117百万円																																																												
投資有価証券	9百万円																																																												
合計	10,558百万円																																																												
1年内返済予定の長期借入金	77百万円																																																												
長期借入金	427百万円																																																												
預り金	6,800百万円																																																												
合計	7,304百万円																																																												
森磯(株)、森喜代(株)他	25,290百万円																																																												
六本木エネルギーサービス(株)	2,889百万円																																																												
上海環球金融中心有限公司	53,771百万円																																																												
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																																																												
虎六開発特定目的会社	1,500百万円																																																												
合計	88,717百万円																																																												
長期借入金	45,100百万円																																																												

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<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) 長期借入金 22,750百万円</p> <p>(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。</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) 長期借入金 19,500百万円</p> <p>(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。 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>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) 長期借入金 21,850百万円</p> <p>(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。</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) 長期借入金 19,500百万円</p> <p>(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。 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>

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22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、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いましたが、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> <p>* 10 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。</p> <table data-bbox="220 1697 754 1762"> <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>	商品及び製品	142百万円	原材料及び貯蔵品	0百万円	<p>(4) 同左</p> <p>4 配当制限</p> <p>同左</p> <p>5</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4,248百万円、関係会社に該当する優先出資証券は4,700百万円であります。</p> <p>7</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60,016百万円であります。</p> <p>9</p> <p>* 10 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。</p> <table data-bbox="874 1697 1401 1762"> <tr> <td>商品及び製品</td> <td>227百万円</td> </tr> <tr> <td>原材料及び貯蔵品</td> <td>0百万円</td> </tr> </table>	商品及び製品	227百万円	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								
商品及び製品	227百万円								
原材料及び貯蔵品	0百万円								

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
*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。	11 *12 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、当事業年度に係る中間会計期間末に固定資産に振り替えております。 *13 その他の関係会社有価証券の消費貸借契約 その他の関係会社有価証券には消費貸借契約により、貸し付けている有価証券1,863百万円が含まれております。

（損益計算書関係）

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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 5,022百万円	給料手当 4,250百万円
減価償却費 1,448百万円	減価償却費 1,507百万円
営繕保守費 1,149百万円	営繕保守費 637百万円
租税公課 1,060百万円	租税公課 1,241百万円
広告宣伝費 936百万円	広告宣伝費 416百万円
寄付金 845百万円	寄付金 338百万円
賞与引当金繰入額 202百万円	賞与引当金繰入額 143百万円
退職給付費用 362百万円	退職給付費用 352百万円
貸倒引当金繰入額 360百万円	貸倒引当金繰入額 235百万円
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。	なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね6対94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。
受取配当金 2,428百万円	受取配当金 4,194百万円
受取出向料 1,784百万円	受取出向料 1,431百万円
	固定資産売却益 4,438百万円
* 3 固定資産売却益の内訳	* 3 固定資産売却益の内訳
土地 14,163百万円	土地 21,423百万円
建物等 13,555百万円	建物等 4,549百万円
信託不動産 4,001百万円	
* 4 固定資産売却損の内訳	* 4 固定資産売却損の内訳
土地 14,850百万円	土地 186百万円
建物等 66百万円	建物 154百万円
* 5 固定資産除却損の内訳	* 5 固定資産除却損の内訳
建物等 417百万円	建物等 239百万円
* 6 固定資産圧縮損	6
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	

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自平成21年4月1日至平成22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20年4月1日 至 平成21年3月31日）				当事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）			
ファイナンス・リース取引（借主側）				ファイナンス・リース取引（借主側）			
<p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>ビル事業における設備であります。</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p>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。</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、その内容は次のとおりであります。</p> <p>（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</p>				<p>（1）所有権移転ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>ビル事業における航空機であります。</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p>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。</p> <p>（2）所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>イ．リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p>			
	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	36	3	工具、器具及び備品	4	3	1
工具、器具及び備品	7	4	2	合計	4	3	1
合計	47	41	5				
<p>（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。</p> <p>（2）未経過リース料期末残高相当額等</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p>1年内 4百万円</p> <p>1年超 1百万円</p> <p>合計 5百万円</p> <p>（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。</p> <p>（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</p> <p>支払リース料 7百万円</p> <p>減価償却費相当額 7百万円</p>				<p>同左</p> <p>ロ．未経過リース料期末残高相当額等</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p>1年内 0百万円</p> <p>1年超 0百万円</p> <p>合計 1百万円</p> <p>同左</p> <p>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</p> <p>支払リース料 4百万円</p> <p>減価償却費相当額 4百万円</p>			

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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。	二. 減価償却費相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左

(有価証券関係)

前事業年度（平成21年3月31日）

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

	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	157	121
その他の関係会社有価証券	13,608	13,608	-
合計	13,645	13,766	121

(注) 当事業年度において、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。

当事業年度（平成22年3月31日）

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

	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	175	139
その他の関係会社有価証券	13,608	10,042	3,566
合計	13,645	10,218	3,426

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

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	44,913
関連会社株式	1,016
その他の関係会社有価証券	11,285

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

（税効果会計関係）

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22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> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">21百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">309百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">1,325百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">3,022百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金超過額</td><td style="text-align: right;">789百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">5,449百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,750百万円</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失損金不算入額</td><td style="text-align: right;">1,953百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金超過額</td><td style="text-align: right;">464百万円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">1,259百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">96百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2,066百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">18,508百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">9,591百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">8,916百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table> <tr><td>買換資産積立金</td><td style="text-align: right;">52,715百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">315百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">53,031百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">44,114百万円</td></tr> </table>	未払事業税	21百万円	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	減価償却費損金算入限度超過額	3,022百万円	退職給付引当金超過額	789百万円	投資有価証券評価損	5,449百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	1,750百万円	固定資産減損損失損金不算入額	1,953百万円	役員退職慰労引当金超過額	464百万円	繰延ヘッジ損益	1,259百万円	その他有価証券評価差額金	96百万円	その他	2,066百万円	繰延税金資産小計	18,508百万円	評価性引当額	9,591百万円	繰延税金資産合計	8,916百万円	買換資産積立金	52,715百万円	その他	315百万円	繰延税金負債合計	53,031百万円	繰延税金の純額（負債）	44,114百万円	<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> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">1,007百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">244百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">1,329百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">3,130百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金超過額</td><td style="text-align: right;">869百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">5,612百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,897百万円</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失損金不算入額</td><td style="text-align: right;">1,953百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金超過額</td><td style="text-align: right;">464百万円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">806百万円</td></tr> <tr><td>エクイティ出資評価損損金不算入額</td><td style="text-align: right;">9,003百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2,304百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">28,623百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">10,200百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">18,423百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table> <tr><td>買換資産積立金</td><td style="text-align: right;">52,406百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,049百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">315百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">53,771百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">35,347百万円</td></tr> </table>	未払事業税	1,007百万円	未払賞与損金算入限度超過額	244百万円	販売用不動産評価損	1,329百万円	減価償却費損金算入限度超過額	3,130百万円	退職給付引当金超過額	869百万円	投資有価証券評価損	5,612百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	1,897百万円	固定資産減損損失損金不算入額	1,953百万円	役員退職慰労引当金超過額	464百万円	繰延ヘッジ損益	806百万円	エクイティ出資評価損損金不算入額	9,003百万円	その他	2,304百万円	繰延税金資産小計	28,623百万円	評価性引当額	10,200百万円	繰延税金資産合計	18,423百万円	買換資産積立金	52,406百万円	その他有価証券評価差額金	1,049百万円	その他	315百万円	繰延税金負債合計	53,771百万円	繰延税金の純額（負債）	35,347百万円
未払事業税	21百万円																																																																														
未払賞与損金算入限度超過額	309百万円																																																																														
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	3,022百万円																																																																														
退職給付引当金超過額	789百万円																																																																														
投資有価証券評価損	5,449百万円																																																																														
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,750百万円																																																																														
固定資産減損損失損金不算入額	1,953百万円																																																																														
役員退職慰労引当金超過額	464百万円																																																																														
繰延ヘッジ損益	1,259百万円																																																																														
その他有価証券評価差額金	96百万円																																																																														
その他	2,066百万円																																																																														
繰延税金資産小計	18,508百万円																																																																														
評価性引当額	9,591百万円																																																																														
繰延税金資産合計	8,916百万円																																																																														
買換資産積立金	52,715百万円																																																																														
その他	315百万円																																																																														
繰延税金負債合計	53,031百万円																																																																														
繰延税金の純額（負債）	44,114百万円																																																																														
未払事業税	1,007百万円																																																																														
未払賞与損金算入限度超過額	244百万円																																																																														
販売用不動産評価損	1,329百万円																																																																														
減価償却費損金算入限度超過額	3,130百万円																																																																														
退職給付引当金超過額	869百万円																																																																														
投資有価証券評価損	5,612百万円																																																																														
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,897百万円																																																																														
固定資産減損損失損金不算入額	1,953百万円																																																																														
役員退職慰労引当金超過額	464百万円																																																																														
繰延ヘッジ損益	806百万円																																																																														
エクイティ出資評価損損金不算入額	9,003百万円																																																																														
その他	2,304百万円																																																																														
繰延税金資産小計	28,623百万円																																																																														
評価性引当額	10,200百万円																																																																														
繰延税金資産合計	18,423百万円																																																																														
買換資産積立金	52,406百万円																																																																														
その他有価証券評価差額金	1,049百万円																																																																														
その他	315百万円																																																																														
繰延税金負債合計	53,771百万円																																																																														
繰延税金の純額（負債）	35,347百万円																																																																														
<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> <tr><td></td><td style="text-align: right;">(%)</td></tr> <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>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">3.7</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">21.6</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">58.8</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	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	<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> <tr><td></td><td style="text-align: right;">(%)</td></tr> <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;">0.4</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.5</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">4.5</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.2</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">42.8</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	0.4	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.5	評価性引当金	4.5	その他	0.2	税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.8																																														
	(%)																																																																														
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																																																																														
	(%)																																																																														
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	0.4																																																																														
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.5																																																																														
評価性引当金	4.5																																																																														
その他	0.2																																																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.8																																																																														

（企業結合関係）

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前事業年度 （自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）		当事業年度 （自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）	
1株当たり純資産額	839,464.06円	1株当たり純資産額	866,332.09円
1株当たり当期純利益	18,220.60円	1株当たり当期純利益	16,008.61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20年4月1日 至平成21年3月31日）	当事業年度 （自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）
当期純利益（百万円）	8,301	7,676
普通株主に帰属しない金額（百万円）	4,517	4,352
（うち優先配当額）	（4,517）	（4,352）
普通株式に係る当期純利益（百万円）	3,783	3,323
期中平均株式数（株）	207,636	207,636

（重要な後発事象）

前事業年度 （自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）	当事業年度 （自平成21年4月1日 至平成22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>	

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額 （百万円）
投資有価証券	その他 有価証券	Hyatt Hotels Corporation	2,270,395	8,229
		(株)みずほフィナンシャルグループ	1,000	1,000
		住友信託銀行(株)	1,580,000	865
		MBF No.4	10,300	515
		ノルウェー輸出金融公社	1	456
		MID都市開発(株)	244,000	323
		Bank Of China	4,230,000	209
		上海陸家嘴金融貿易区開発株式有限 会社	981,681	168
		東日本旅客鉄道(株)	17,000	110
		住友金属鉱山(株)	67,000	93
		その他（36銘柄）	-	880
計			-	12,853

【債券】

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

【その他】

		種類及び銘柄	投資口数等（口）	貸借対照表計上額 （百万円）
投資有価証券	その他 有価証券	(不動産投資信託受益証券) その他（3銘柄）	3	2
		(その他) 投資事業有限責任組合及びそれに 類する組合への出資（5銘柄） その他（2銘柄）	-	633
			-	11
計			-	645

【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	193,512	8,488	21,637	180,363	68,741	6,886	111,621
構築物	6,084	177	300	5,960	3,070	323	2,890
機械及び装置	2,055	280	118	2,216	1,239	149	977
車両運搬具	42	-	-	42	37	3	4
工具、器具及び備品	11,656	743	656	11,743	7,811	859	3,931
土地	456,561	33,285	46,540	443,305	-	-	443,305
リース資産	-	945	-	945	127	127	818
建設仮勘定	38,707	26,962	38,485	27,184	-	-	27,184
不動産仮勘定	11,737	65,749	31,902	45,584	-	-	45,584
信託不動産	38,823	107	-	38,931	3,642	641	35,288
有形固定資産計	759,181	136,736	139,638	756,271	84,671	8,988	671,606
無形固定資産							
借地権	57,717	65	1,377	56,405	21	4	56,382
商標権	76	2	-	78	56	7	22
ソフトウェア	8,500	449	4	8,945	5,016	1,447	3,929
その他	142	4	-	146	17	0	128
無形固定資産計	63,437	520	1,381	65,574	5,110	1,458	60,461
長期前払費用	6,359	1,946	1,067	7,238	4,674	577	2,564

(注) 1 建物の増加の主なものは、永田町山王森ビルの竣工1,833百万円であります。減少の主なものは、販売用不動産への振替15,330百万円であります。

2 土地の増加の主なものは、銀座地区における土地取得等7,903百万円、減少の主なものは、販売用不動産への振替29,404百万円であります。

3 建設仮勘定減少の主なものは、平河町森タワー竣工による振替23,307百万円であります。

4 不動産仮勘定増加の主なものは、虎ノ門地区における取得等34,263百万円であります。

【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	4,354	467	32	-	4,789
賞与引当金	675	531	675	-	531
関係会社事業損失引当金	1,240	462	-	-	1,703
役員退職慰労引当金	1,144	-	-	-	1,144

(2)【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	24
預金	
当座預金	30,311
普通預金	136
小計	30,447
合計	30,471

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)	3,439
上海環球金融中心有限公司	1,225
三菱UFJ信託銀行(株)	661
パークレイズ・サービス・ジャパン・リミテッド	548
一般社団法人表参道ヒルズ本館	260
その他	3,190
合計	9,327

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)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ (B) 365
12,324	65,269	68,267	9,327	88.0%	61

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

八 販売用不動産

科目	摘要	面積 (m ²)	金額 (百万円)
販売用不動産	土地	14,578.53	41,192
	建物	81,071.65	25,635
	信託受益権等	-	3,375
合計		-	70,203

(注) 所在地は主に東京都港区であります。

二 たな卸資産

品目	金額 (百万円)
ショップ商品	132
システム天井材	10
その他	85
合計	227

流動負債

イ 営業未払金

相手先	金額 (百万円)
(株)三越環境デザイン	199
三機工業(株)	167
(株)きんでん	109
(株)高山工業	100
(株)ヴィーナスフォート	97
その他	3,352
合計	4,026

ロ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	37,475
(株)三菱東京UFJ銀行	32,178
住友信託銀行(株)	12,467
(株)みずほコーポレート銀行	8,589
(株)りそな銀行	5,000
その他	66,268
合計	161,978

固定負債

イ 長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	59,264
(株)三井住友銀行	48,338
三菱UFJ信託銀行(株)	45,152
(株)三菱東京UFJ銀行	42,296
住友信託銀行(株)	25,983
その他	156,306
合計	377,339

(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 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	東京都中央区日本橋兜町14番9号 株式会社だいこう証券ビジネス 東京支社 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 株式会社だいこう証券ビジネス 本社及び各支社 無料 印紙税相当額
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。
公告掲載方法	日本経済新聞に掲載する方法により行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

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

2【その他の参考情報】

当社は、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。

(3) 有価証券届出書（社債）及びその添付書類

平成22年4月5日関東財務局長に提出。

(4) 有価証券届出書の訂正届出書

上記(3)に関し、平成22年4月15日関東財務局長に提出。

上記(3)に関し、平成22年4月16日関東財務局長に提出。

上記(3)に関し、平成22年4月20日関東財務局長に提出。

上記(3)に関し、平成22年4月22日関東財務局長に提出。

(5) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第52期）（自平成21年4月1日至平成22年3月31日）平成22年6月30日関東財務局長に提出

(6) 有価証券報告書の訂正報告書

上記(5)に関し、平成22年9月24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】

当社は、継続開示会社のため、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。

独立監査人の監査報告書

平成22年6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22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にあり、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

1. 「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。
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 6 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にあり、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22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。