

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年6月25日
【事業年度】	第56期（自平成25年4月1日至平成26年3月31日）
【会社名】	森ビル株式会社
【英訳名】	MORI BUILDING Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 辻 慎吾
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【電話番号】	03(6406)6617
【事務連絡者氏名】	経理部 部長 小坂 雄一
【最寄りの連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【電話番号】	03(6406)6617
【事務連絡者氏名】	経理部 部長 小坂 雄一
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第52期	第53期	第54期	第55期	第56期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
営業収益 (百万円)	177,269	209,121	200,204	248,460	265,020
経常利益 (百万円)	20,398	25,188	36,386	39,101	45,921
当期純利益 (百万円)	4,999	7,077	9,018	14,471	141,049
包括利益 (百万円)	-	5,583	13,089	26,829	156,614
純資産額 (百万円)	310,439	310,700	317,576	337,988	434,095
総資産額 (百万円)	1,122,040	1,185,690	1,235,416	1,302,788	1,713,537
1株当たり純資産額 (円)	848,167.62	818,505.64	843,676.80	933,056.69	1,561,619.35
1株当たり当期純利益金額 (円)	3,115.41	14,232.30	23,449.76	48,907.18	644,897.62
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.89	24.46	23.90	24.14	23.73
自己資本利益率 (%)	1.72	2.44	3.08	4.75	39.12
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	60,774	73,419	84,973	94,302	111,659
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	43,808	48,379	77,811	68,302	28,469
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,567	23,434	28,034	8,435	60,473
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	43,174	92,354	72,231	107,725	154,437
従業員数 (人)	3,303	3,238	3,194	3,108	3,096
(外、平均臨時雇用者数)	(855)	(865)	(796)	(822)	(800)

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

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

3 株価収益率については、非上場であるため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第52期	第53期	第54期	第55期	第56期
決算年月		平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月
営業収益	(百万円)	134,011	168,612	149,019	206,985	199,467
経常利益	(百万円)	22,625	32,122	30,863	36,836	35,913
当期純利益	(百万円)	7,676	4,638	9,655	10,160	18,806
資本金	(百万円)	65,000	67,000	67,000	67,000	67,000
発行済株式総数						
普通株式	(株)	208,036	215,311	215,311	215,311	215,311
第一種優先株式	(株)	1,025	1,025	1,025	1,025	-
第二種優先株式	(株)	75	75	75	75	-
第三種優先株式	(株)	-	-	-	-	700
純資産額	(百万円)	294,234	294,075	299,540	306,714	273,140
総資産額	(百万円)	1,032,303	1,071,973	1,166,035	1,260,568	1,238,744
1株当たり純資産額	(円)	866,332.09	837,488.07	863,434.31	896,899.45	940,808.24
1株当たり配当額						
普通株式		23,300.00	1,500.00	1,500.00	42,500.00	20,000.00
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
第一種優先株式		3,934,000.00	3,678,000.00	3,569,000.00	3,552,000.00	-
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
第二種優先株式		4,272,000.00	4,272,000.00	4,272,000.00	4,272,000.00	-
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
第三種優先株式		-	-	-	-	1,820,674.00
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(462,904.00)
1株当たり当期純利益金額	(円)	16,008.61	2,611.76	26,416.96	28,846.68	76,092.08
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	28.50	27.43	25.69	24.33	22.05
自己資本利益率	(%)	2.63	1.58	3.25	3.35	6.49
株価収益率	(倍)	-	-	-	-	-
配当性向	(%)	145.5	57.4	5.7	147.3	26.3
従業員数	(人)	1,248	1,280	1,291	1,244	1,219
(外、平均臨時雇用者数)		(342)	(321)	(291)	(321)	(316)

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

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

3 株価収益率については、非上場であるため記載しておりません。

2【沿革】

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

当連結会計年度末までの経過の概要は以下のとおりであります。

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

3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社22社（うち、連結子会社20社、持分法適用関連会社2社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名及び各社の当該事業における位置付けは次のとおりであります。

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

(1) 賃貸事業

賃貸管理事業

当社は、東京都港区を中心に、「ヒルズ」と称するオフィスを核とした住宅、商業施設、ホテル等によって構成される複合都市の開発を行っております。当社が所有するオフィス用ビルを直接賃貸するほか、他の所有者からオフィス用ビルを賃借し、これを転貸しております。また、主に「ヒルズ」に居住用物件を開発し「MORI LIVING」をブランドとして住宅の賃貸等を行っております。匿名組合AR・ONE（連結子会社）、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ（連結子会社）や森ヒルズリート投資法人（持分法適用関連会社）は、収益用不動産の保有・賃貸を行っております。また、「六本木ヒルズ」「表参道ヒルズ」といった商業施設の運営やテーマパーク型商業施設「ヴィーナズフォート」の運営を行っております。

運営受託事業

当社は、設計や施工監理、コスト管理などのサポートを行うコンストラクションマネジメントや適切な維持、管理、営業活動などを行い、建物の資産価値をより高めるプロパティマネジメントなど、複合施設の管理運営ノウハウを第三者の資産にも活かす業務を行っております。森ビル・インベストメントマネジメント(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、街づくりに関する総合的なコンサルティング業務を行っております。

請負工事事業

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

地域冷暖房事業・電気供給事業

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

投資事業

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

その他事業

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

(2) 分譲事業

当社は、オフィスビル・住宅等の分譲を行っております。

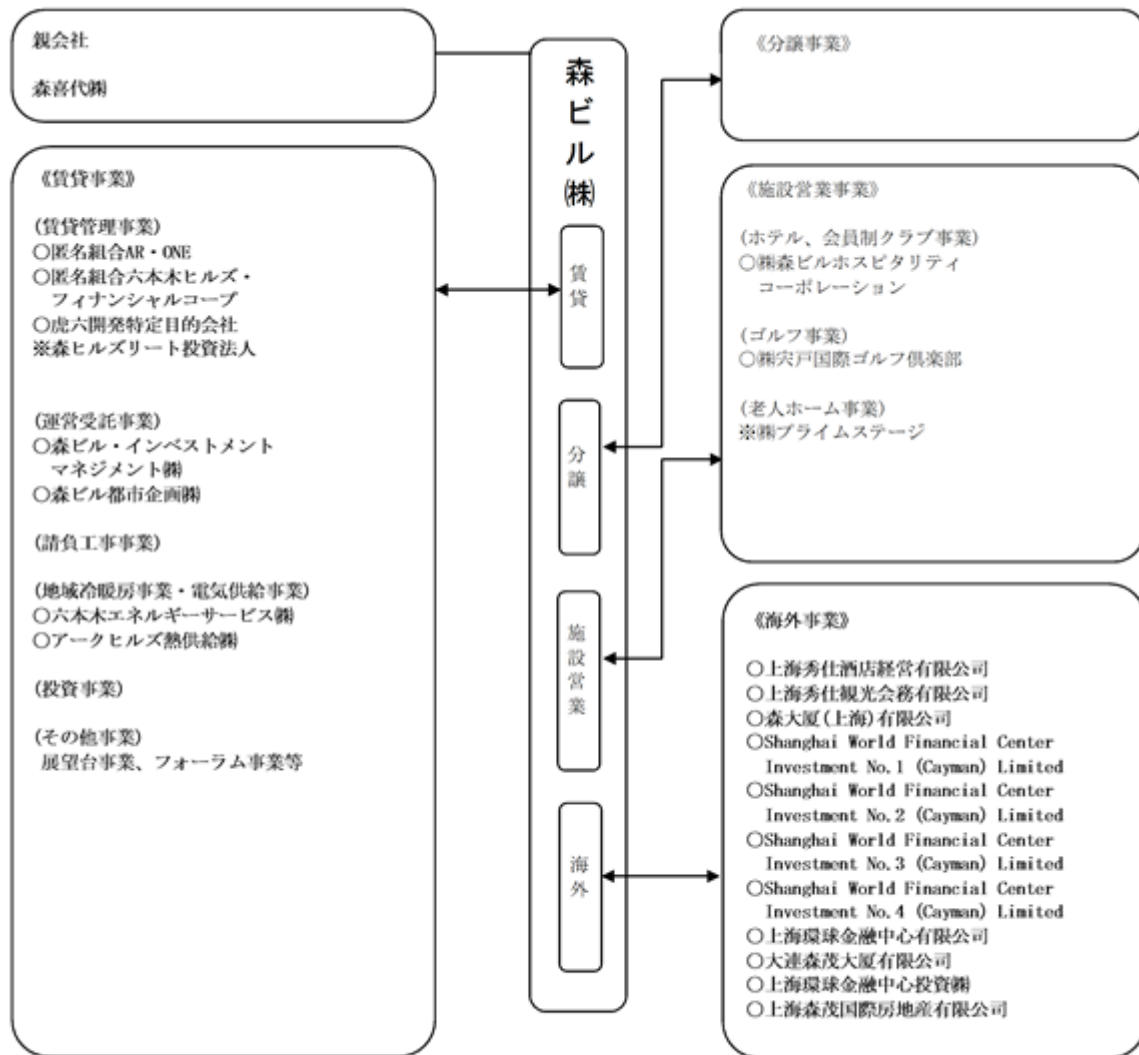
(3) 施設営業事業

(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」の運営や、会員制クラブ事業として「六本木ヒルズクラブ」「アークヒルズクラブ」を運営しております。(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部（連結子会社）は、「穴戸ヒルズカントリークラブ」「静ヒルズカントリークラブ」のゴルフ場と「静リゾートホテル」を運営しております。(株)プライムステージ（持分法適用関連会社）は、ケア付高齢者住宅「サクラピア成城」を運営しております。

(4) 海外事業

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

主な事業の系統図は次のとおりです。



(注) ○ : 連結子会社 ※ : 持分法適用関連会社

4【関係会社の状況】

(1) 親会社

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

(注)1 「主要な事業内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

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

(2) 連結子会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
(株)森ビルホスピタリティ コーポレーション	東京都港区	490	施設営業	100.0	役員の兼任5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	賃貸	100.0	不動産賃貸	
森ビル都市企画(株)	東京都港区	100	賃貸	100.0	役員の兼任2名、 不動産賃貸	
Shanghai World Financial Center Investment No.1 (Cayman) Limited	英国領 西インド諸島 グランドケイマ ン島	17,394	海外	100.0	-	(注)4
Shanghai World Financial Center Investment No.2 (Cayman) Limited	英国領 西インド諸島 グランドケイマ ン島	5,008	海外	100.0	-	
Shanghai World Financial Center Investment No.3 (Cayman) Limited	英国領 西インド諸島 グランドケイマ ン島	12,369	海外	100.0	-	(注)4
Shanghai World Financial Center Investment No.4 (Cayman) Limited	英国領 西インド諸島 グランドケイマ ン島	4,782	海外	100.0	-	
上海秀仕酒店経営 有限公司	中華人民共和国 上海市	204 百万人民币	海外	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	178 百万人民币	海外	100.0	役員の兼任3名、 設計監理等の業務 受託	
上海環球金融中心 有限公司	中華人民共和国 上海市	4,814 百万人民币	海外	91.9 (91.9)	役員の兼任3名	(注) 2、4
(株)宍戸国際ゴルフ倶楽部	東京都港区	1,800	施設営業	79.6	役員の兼任3名、 不動産賃貸	(注)3
大連森茂大厦有限公司	中華人民共和国 大連市	2,300	海外	74.0	役員の兼任1名	

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
上海環球金融中心投資(株)	東京都港区	23,075	海外	78.4	役員の兼任2名、 不動産賃貸	(注)4
六本木エネルギー サービス(株)	東京都港区	490	賃貸	65.0	役員の兼任2名、 不動産賃貸、電 気・冷温熱の購入	
上海森茂国際房地產 有限公司	中華人民共和国 上海市	511 百万人民元	海外	65.0	役員の兼任1名	(注)4
上海秀仕観光会務 有限公司	中華人民共和国 上海市	126 百万人民元	海外	80.0	役員の兼任1名	
アークヒルズ熱供給(株)	東京都港区	450	賃貸	55.0	役員の兼任2名、 不動産賃貸、電 気・冷温熱の購入	
匿名組合AR・ONE	東京都中央区	18,896 [100.0]	賃貸	-	-	(注) 4、5
匿名組合六本木ヒルズ・ フィナンシャルコープ	東京都港区	5,509 [100.0]	賃貸	-	不動産賃貸	(注)5
虎六開発特定目的会社	東京都中央区	1,300 [100.0]	賃貸	-	-	(注)5

- (注)1 「主要な事業内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2 議決権の所有割合の()内は間接所有割合で内数であります。
3 (株)穴戸国際ゴルフ倶楽部は有価証券報告書を提出しております。
4 特定子会社に該当しております。
5 資本金又は出資金の[]内は出資総額に対する当社出資比率(%)であります。

(3) 持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
(株)プライムステージ	東京都世田谷区	2,000	施設営業	50.0	役員の兼任2名	
森ヒルズリート投資法人	東京都港区	124,330	賃貸	17.7	不動産の売買等	(注)2

- (注)1 「主要な事業内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2 森ヒルズリート投資法人は有価証券報告書を提出しております。

(4) その他の関係会社

その他の関係会社が2社ありますが重要性がないため記載を省略しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸	1,067 (308)
分譲	31 (-)
施設営業	1,114 (354)
海外	712 (126)
全社(共通)	172 (12)
合計	3,096 (800)

- (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26年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
1,219 (316)	40.9	13.0	8,661

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸	999 (302)
分譲	31 (-)
施設営業	2 (1)
海外	15 (1)
全社(共通)	172 (12)
合計	1,219 (316)

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、震災の復興需要による公共事業の伸びや、企業の業況判断の改善を背景とした設備投資の回復などによって景気は年度初めに持ち直しました。その後、労働需給の改善を受けた雇用者所得の持ち直しや、良好な消費者マインドにより個人消費も底堅さを増し、景気は緩やかな回復傾向で推移しました。年度後半には、耐久消費財を中心に消費税率引上げ前の駆け込み需要の影響もあって、生産は増勢を強めました。

このような環境下、賃貸オフィスビル市場は、東京23区の2013年の供給面積が、大量供給となった2012年から半減する一方で、需要は年間を通して供給を上回る水準で推移したため、空室率は改善に向かいました。また、緩やかな下落が続いていた賃料相場は底打ち感が広がっています。高級賃貸住宅市場においても、都心部では2013年度を通して空室率が低下傾向で推移し、成約賃料単価は横ばいから緩やかな改善基調になりました。

このような事業環境のもと、当社におきましては、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ（以下、「本匿名組合」という。）の連結や海外事業における「上海環球金融中心」の一部売却により、当連結会計年度の営業収益は前期比+6.7%の265,020百万円となりました。営業利益は含み益の大きい物件の売却などから同+36.7%の57,458百万円となりました。経常利益は本匿名組合の支払利息や優先株式の発行費用を計上したことから同+17.4%の45,921百万円と増益幅は縮小しましたが、当期純利益は本匿名組合の連結に伴い負ののれん発生益を計上したことにより、同10倍の141,049百万円となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

賃貸

当連結会計年度においては、順調な稼働状況に加え、本匿名組合の連結等により、当セグメントの営業収益は151,050百万円と前連結会計年度と比べ17,156百万円増収となり、営業利益は3,013百万円増の26,849百万円となりました。

営業収益の内訳

(単位:百万円)

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
賃貸管理事業収益(注) 1	74,996	100,691
運営受託事業収益	34,540	31,027
請負工事事業収益(注) 2	8,822	8,672
地域冷暖房事業・電気供給事業収益(注) 3	5,067	5,119
投資事業収益	4,991	153
その他事業収益	5,474	5,385
合計	133,893	151,050

(注) 1 貸付面積及び貸付戸数

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
(オフィス・店舗)		
貸付面積		
所有面積	330,518.15㎡	516,736.33㎡
転貸面積	179,766.07㎡	198,720.15㎡
計	510,284.22㎡	715,456.48㎡
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,241戸	1,425戸
転貸戸数	466戸	526戸
計	1,707戸	1,951戸

(注) 2 請負工事件数

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
受注件数	1,202件	1,427件
完成件数	1,190件	1,447件

(注) 3 地域冷暖房・電気供給先

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
オフィスビル	9棟	10棟
住宅	5棟	5棟
ホテル	2棟	2棟
地下鉄	1駅舎	1駅舎
その他	2棟	2棟

分譲

当連結会計年度においては、住宅分譲が好調に推移したものの、物件売却の反動減により、当セグメントの営業収益は70,078百万円と前連結会計年度と比べ7,170百万円減収となりましたが、営業利益は住宅分譲が好調に推移したことや含み益の大きい物件を売却したことから8,950百万円増の30,936百万円となりました。

施設営業

当連結会計年度においては、グランドハイアット東京の稼働率上昇等により、当セグメントの営業収益は20,987百万円と前連結会計年度と比べ1,440百万円増収となり、営業利益は180百万円増の950百万円となりました。

営業収益の内訳

(単位:百万円)

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
ホテル事業収益	12,907	14,244
会員制クラブ事業収益	4,362	4,500
ゴルフ事業収益	2,276	2,242
合計	19,546	20,987

海外

当連結会計年度においては、賃貸が好調なことに加え「上海環球金融中心」の一部売却により、当セグメントの営業収益は30,381百万円と前連結会計年度と比べ10,271百万円増収となり、営業利益は5,595百万円増の9,413百万円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は税金等調整前当期純利益、減価償却費、有形及び無形固定資産の取得等により、154,437百万円(前連結会計年度比+46,711百万円)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、111,659百万円の収入(前連結会計年度比+17,357百万円)となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、有形及び無形固定資産の取得等により、28,469百万円の支出(前連結会計年度比+39,833百万円)となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、第一種優先株式及び第二種優先株式の消却等により、60,473百万円の支出(前連結会計年度比 68,908百万円)となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

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

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

相手先	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
森ヒルズリート投資法人	25,478	10.3	39,649	15.0

3【対処すべき課題】

(1)経営の基本方針

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

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

(2)中長期的な経営戦略及び対処すべき課題

当社グループでは、以下の課題に取り組んでまいります。

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

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

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

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

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

4【事業等のリスク】

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

(1) 不動産市況動向等に係るリスク

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

(2) 各種法制及び税制等の変更（主に不動産や金融関連）に係るリスク

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

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

(3) 海外事業に潜在するリスク

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

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

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

(4) 有利子負債及び金利上昇のリスク

当社グループの当連結会計年度末における連結有利子負債残高は983,994百万円であります。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

当連結会計年度の総資産は、前連結会計年度に比べ410,748百万円増加し、1,713,537百万円となりました。

流動資産は、たな卸資産が減少したものの、現金及び預金が増加したことにより、20,656百万円増加しました。

固定資産は、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ（以下、「本匿名組合」という。）の連結等に伴い、有形固定資産が増加したことにより、390,092百万円増加しました。

負債

当連結会計年度の負債は、本匿名組合の連結等に伴い、長期借入金や繰延税金負債等が増加したことにより、前連結会計年度に比べ314,641百万円増加し、1,279,441百万円となりました。

純資産

当連結会計年度の純資産は、平成25年7月29日付けで行われた第一種優先株式及び第二種優先株式の消却により資本金が35,000百万円、資本剰余金が75,000百万円それぞれ減少しましたが、当該消却と同日付で行われた第三種優先株式の発行により資本金及び資本剰余金がそれぞれ35,000百万円増加、また当期純利益の計上や為替換算調整勘定の増加等により、前連結会計年度に比べ96,107百万円増加し、434,095百万円となりました。

(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、本匿名組合の連結や海外事業における「上海環球金融中心」の一部売却により、前連結会計年度に比べて16,559百万円増加し、265,020百万円（前連結会計年度比+6.7%）となりました。

営業利益

営業利益は、含み益の大きい物件の売却等により前連結会計年度に比べて15,412百万円増加し、57,458百万円（前連結会計年度比+36.7%）となりました。

経常利益

経常利益は、本匿名組合の支払利息や優先株式の発行費用計上等により増益幅が縮小しましたが、営業利益と同様の理由から前連結会計年度に比べて6,820百万円増加し、45,921百万円（前連結会計年度比+17.4%）となりました。

当期純利益

当期純利益は、本匿名組合の連結に伴い負ののれん発生益を計上したことにより、前連結会計年度に比べて126,577百万円増加し、141,049百万円（前連結会計年度比10倍）となりました。

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

(3) キャッシュ・フローの分析

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

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

当連結会計年度は、「アークヒルズサウスタワー」の竣工等、賃貸事業の投資を中心に合計25,293百万円の設備投資を行いました。当連結会計年度の設備投資の内訳は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度（百万円）
賃貸	23,148
分譲	-
施設営業	881
海外	739
小計	24,769
調整額	523
合計	25,293

2【主要な設備の状況】

当社グループにおけるセグメントごとの主要な設備は、以下のとおりです。

(1) 賃貸

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他	竣工年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
森ビル(株)	六本木ヒルズ ノースタワー	オフィス、 店舗	東京都 港区	地上18階 地下4階	27,385	1,140	3,088	14,755	12	昭和 46年 1月
森ビル(株) 匿名組合 AR・ONE	虎ノ門37森ビル	オフィス、 店舗	東京都 港区	地上13階 地下2階	36,733	4,906	4,382	23,995	37	昭和 56年 9月
森ビル(株)	アークヒルズ	オフィス、 店舗、住宅、 音楽ホール	東京都 港区	(オフィス、 店舗) 地上37階 地下4階 (住宅) 地上25階 地下2階 (音楽 ホール) 地上2階 地下4階	170,515 (51,928)	15,754	16,186	96,550	562	昭和 61年 3月
"	六本木 ファーストビル	オフィス、 店舗	東京都 港区	地上20階 地下4階	21,941	4,402	3,265	16,395	2	平成 5年 10月
"	赤坂溜池タワー	オフィス、 住宅	東京都 港区	地上25階 地下2階	41 (47,252)	14	5	11	0	平成 12年 9月
"	アーク八木ビル ズ	オフィス	東京都 港区	地上13階 地下1階	(20,794)	759	-	-	2	平成 13年 6月
"	六本木ヒルズ ゲートタワー	オフィス、 店舗、住宅	東京都 港区	地上15階 地下2階	30,792	6,019	4,560	28,228	30	平成 13年 7月
"	愛宕グリーンヒ ルズ	オフィス、 店舗、住宅他	東京都 港区	(オフィ ス) 地上42階 地下2階 (住宅) 地上42階 地下5階 (店舗) 地上1階 地下2階	95,332 (51,501)	16,862	2,666 (5,791)	12,202 (29,380)	938	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	32,491 (3,380)	7,512	5,858	15,643	155	平成 14年 9月
森ビル(株) 匿名組合 六本木ヒ ルズ・フ ィナン シャル コープ	六本木ヒルズ	オフィス、 店舗、住宅、 映画館、 ホテル他	東京都 港区	(オフィ ス、店 舗、ホ テル) 地上54階 地下6階 (映 画館) 地上6階 地下4階 (住宅) 地上43階 地下2階	502,902 (94,237)	121,010	54,208	323,401	7,060	平成 15年 4月

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他 帳簿価額(百万円)	竣工年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)		
森ビル(株)	オランダヒルズ	オフィス、住宅	東京都港区	地上24階 地下2階	31,652 (4,003)	5,561	3,036 (18,644)	15,597 (1,445)	209	平成17年2月
"	アークヒルズフロントタワー	オフィス、店舗、住宅他	東京都港区	地上22階 地下1階	7,801 (13,767)	2,339	507	3,653	76	平成23年1月
"	アークヒルズ仙石山森タワー	オフィス、店舗、住宅他	東京都港区	地上47階 地下4階	68,737 (40,993)	17,301	7,531	17,828	1,910	平成24年8月
"	アークヒルズサウスタワー	オフィス、店舗他	東京都港区	地上20階 地下3階	27,516 (27,516)	6,691	2,942	1,195	609	平成25年8月
"	プルデンシャルタワー	オフィス、住宅	東京都千代田区	地上38階 地下3階	(76,593)	7	-	-	11	平成14年11月
"	平河町森タワー	オフィス、店舗、住宅	東京都千代田区	地上24階 地下2階	13,108 (24,793)	3,083	525	1,425	148	平成21年12月
"	パレットタウン	店舗	東京都江東区	地上5階	95,480	1,959	(69,663)	-	261	平成11年7月
"	表参道ヒルズ	店舗、住宅	東京都渋谷区	地上6階 地下6階	28,943 (2,476)	7,162	4,901	19,548	318	平成18年1月

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

(2) 施設営業
 ホテル

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

ゴルフ場

会社名	名称	所在地	設備	建物及び構築物等帳簿価額 (百万円)	土地	
					面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部	穴戸ヒルズカントリークラブ	茨城県笠間市	クラブハウス ゴルフコース	1,889	930,054 (1,109,362)	662 (50)
"	静ヒルズカントリークラブ	茨城県常陸大宮市	クラブハウス ゴルフコース	1,292	1,168,498 (126,173)	575 (0)

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

(3) 海外

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他 帳簿価額 (百万円)	竣工年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)		
大連森茂大厦有限公司	森茂大厦	オフィス、店舗	中華人民共和国 大連市	地上24階 地下2階	46,400	3,463	(3,917)	(419)	380	平成 8年 10月
上海森茂国際房地產有限公司	恒生銀行大厦	オフィス、店舗	中華人民共和国 上海市	地上46階 地下4階	109,784	12,078	(9,803)	(3,694)	360	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	342,119	82,820	(27,054)	(16,262)	1,918	平成 20年 8月

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

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

3【設備の新設、除却等の計画】

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

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

(1) 重要な設備の新設計画 賃貸

会社名	設備の名称	主用途	所在地	規模	投資予定金額		新築工事期間
					総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
森ビル㈱	虎ノ門ヒルズ (注)	オフィス、 住宅、店舗、 ホテル他	東京都 港区	地上52階、地下5階 延床面積約244,360㎡	143,400	73,643	平成23年4月～ 平成26年5月

(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
第三種優先株式	1,200
計	601,200

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成26年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年6月25日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	215,311	215,311	非上場	当社は単元株 制度は採用し ておりません (注)1
第三種優先株式	700	700	非上場	当社は単元株 制度は採用し ておりません (注)2、3、 4
計	216,011	216,011		

(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 第三種優先株式の内容は次のとおりであります。

第三種優先配当金

当社は、剰余金の期末配当を行うときは、第三種優先株式を有する株主（以下、「第三種優先株主」という。）または第三種優先株式の登録株式質権者（以下、「第三種優先登録株式質権者」という。）に対し、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、「第三種優先期末配当金」という。）を支払う。また、当社は、剰余金の中間配当を行うときは、第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対し、普通株主または普通登録株式質権者に先立ち、下記2 - に定める額の金銭（以下、「第三種優先中間配当金」といい、第三種優先期末配当金とあわせて「第三種優先配当金」という。）を支払う。

第三種優先期末配当金の額

1株当たりの第三種優先期末配当金の額は、第三種優先株式の払込金額に、下記の配当年率（以下、「第三種優先期末配当年率」という。）を乗じ、10月1日から翌年3月31日までの期間（以下、「期末配当期間」という。）の日数（初日および最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。ただし、期末配当による場合の基準日は毎年3月31日とする。第三種優先期末配当金は、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30年3月31日終了までの各事業年度に係る第三種優先期末配当金

第三種優先期末配当年率 = ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）+ 2.5%

平成31年3月31日終了以降の各事業年度に係る第三種優先期末配当金

第三種優先期末配当年率 = ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）+ 3.7%

第三種優先期末配当年率は、%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、第三種優先期末配当年率は10%とする。

上記の算式において「ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）」とは、第三種優先期末配当年率決定日（下記に定義される。以下、同じ。）（第三種優先期末配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日）におけるロンドン時間午前11時現在のReuters3750ページに表示されるロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 6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（6ヶ月物）が公表されていない場合は、第三種優先期末配当年率決定日（第三種優先期末配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日）における東京時間午前11時現在の日本円6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（6ヶ月物）に代えて用いるものとする。

「第三種優先期末配当年率決定日」とは、各事業年度に係る第三種優先期末配当年率について、当該事業年度の10月1日をいうものとする。

第三種優先中間配当金の額

1株当たりの第三種優先中間配当金の額は、第三種優先株式の払込金額に、下記の配当年率（以下、「第三種優先中間配当年率」という。）を乗じ、4月1日から同年9月30日までの期間（以下、「中間配当期間」という。ただし、平成26年3月31日終了の事業年度については、「中間配当期間」とは平成25年7月29日から同年9月30日までの期間をいう。）の日数（初日および最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。ただし、中間配当による場合の基準日は毎年9月30日とし、また、平成26年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金については、平成25年7月29日から同年9月30日までの期間につき下記に定める第三種優先中間配当年率にて、その期間の日数（初日および最終日を含む。）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31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金については、平成30年4月1日から同年8月31日までの期間および平成30年9月1日から同年9月30日までの期間の各々につき下記に定める第三種優先中間配当年率にて、各々の期間の日数（初日および最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。第三種優先中間配当金は、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26年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金

第三種優先中間配当年率 = (ユーロ円LIBOR (2ヶ月物) 及びユーロ円LIBOR (3ヶ月物) を日割線形按分して求めた利率) + 2.5%

平成27年3月31日終了の事業年度から平成30年3月31日終了の事業年度までの各事業年度に係る第三種優先中間配当金

第三種優先中間配当年率 = ユーロ円LIBOR (6ヶ月物) + 2.5%

平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金

平成30年4月1日から同年8月31日までに係る第三種優先中間配当年率

第三種優先中間配当年率 = (ユーロ円LIBOR (3ヶ月物) 及びユーロ円LIBOR (6ヶ月物) を日割線形按分して求めた利率) + 2.5%

平成30年9月1日から同年9月30日までに係る第三種優先中間配当年率

第三種優先中間配当年率 = ユーロ円LIBOR (1ヶ月物) + 3.7%

平成32年3月31日終了以降の各事業年度に係る第三種優先中間配当金

第三種優先中間配当年率 = ユーロ円LIBOR (6ヶ月物) + 3.7%

第三種優先中間配当年率は、%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、第三種優先中間配当年率は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（2ヶ月物）」、「ユーロ円LIBOR（3ヶ月物）」または「ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）」とは、それぞれ、第三種優先中間配当年率決定日（下記に定義される。以下、同じ。）（第三種優先中間配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日）におけるロンドン時間午前11時現在のReuters3750ページに表示されるロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 1ヶ月物（360日ベース））、ロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 2ヶ月物（360日ベース））、ロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 3ヶ月物（360日ベース））またはロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 6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（2ヶ月物）、ユーロ円LIBOR（3ヶ月物）またはユーロ円LIBOR（6ヶ月物）が公表されていない場合は、それぞれ、第三種優先中間配当年率決定日（第三種優先中間配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日）における東京時間午前11時現在の日本円1ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）、日本円2ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）、日本円3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6ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）として全国銀行協会によって公表される数値またはこれに準ずるものと認められるものを、ユーロ円LIBOR（1ヶ月物）、ユーロ円LIBOR（2ヶ月物）、ユーロ円LIBOR（3ヶ月物）またはユーロ円LIBOR（6ヶ月物）に代えて用いるものとする。

「第三種優先中間配当年率決定日」とは、各事業年度に係る第三種優先中間配当年率について、当該事業年度の初日である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三種優先中間配当年率については平成25年7月29日をいうものとし、平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当年率のうち、平成30年4月1日から同年8月31日までに係る第三種優先中間配当年率については平成30年4月1日を、平成30年9月1日から同年9月30日までに係る第三種優先中間配当年率については平成30年9月1日をいうものとする。

累積条項

ある中間配当期間に属する日を基準日として第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して支払う中間配当の額が第三種優先中間配当金の額に達しないときは、その不足額は当該中間配当期間の直後に到来する期末配当期間以降に累積するものとし、ある期末配当期間に属する日を基準日として第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して支払う期末配当の額が第三種優先期末配当金の額に達しないときは、その不足額は当該期末配当期間の直後に到来する中間配当期間以降に累積する。累積した不足額（以下、「累積未払第三種優先配当金」という。）については、第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して、普通株主およ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

第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対しては、第三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、第三種優先株主または第三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、第三種優先株式1株につき、100,000,000円に経過第三種優先配当金相当額（下記に定義される。）および累積未払第三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「経過第三种優先配当金相当額」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。）が中間配当期間に属する場合には、当該残余財産分配日の属する事業年度について適用ある第三种優先中間配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を当該中間配当期間の日数に対する当該事業年度の初日（ただし、平成26年3月31日終了の事業年度については、平成25年7月29日）から当該残余財産分配日までの日数（初日および当該残余財産分配日を含む。）で日割計算した額（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。なお、平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三种優先中間配当金の額の日割計算については、平成30年4月1日から同年8月31日までの期間および平成30年9月1日から同年9月30日までの期間の各々につき、当該期間ごとに適用ある第三种優先中間配当金の額及びその日数を用いて日割計算を行うものとする。）をいい、残余財産分配日が期末配当期間に属する場合には、当該残余財産分配日の属する事業年度について適用ある第三种優先期末配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を当該期末配当期間の日数に対する当該事業年度の10月1日から当該残余財産分配日までの日数（10月1日および当該残余財産分配日を含む。）で日割計算した額（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。）に当該残余財産分配日の属する事業年度について適用ある第三种優先中間配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を加えた額をいう。ただし、当該残余財産分配日の属する事業年度において第三种優先株主または第三种優先登録株式質権者に対して第三种優先中間配当金を支払ったときは、その額を控除した額とする。

第三种優先株主または第三种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三种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) 第三种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項および第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、第三种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、第三种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30年8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、第三种優先株式の全部または一部を取得することができ、この場合、当社はこれと引換えに、第三种優先株式1株につき、100,000,000円に経過第三种優先配当金相当額（下記に定義される。）および累積未払第三种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「経過第三种優先配当金相当額」とは、取得日が中間配当期間に属する場合には、当該取得日の属する事業年度について適用ある第三种優先中間配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を当該中間配当期間の日数に対する当該事業年度の初日（ただし、平成26年3月31日終了の事業年度については、平成25年7月29日）から当該取得日までの日数（初日および当該取得日を含む。）で日割計算した額（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。なお、平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三种優先中間配当金の額の日割計算については、平成30年4月1日から同年8月31日までの期間および平成30年9月1日から同年9月30日までの期間の各々につき、当該期間ごとに適用ある第三种優先中間配当金の額及びその日数を用いて日割計算を行うものとする。）をいい、取得日が期末配当期間に属する場合には、当該取得日の属する事業年度について適用ある第三种優先期末配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を当該期末配当期間の日数に対する当該事業年度の10月1日から当該取得日までの日数（10月1日および当該取得日を含む。）で日割計算した額（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。）に当該取得日の属する事業年度について適用ある第三种優先中間配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を加えた額をいう。ただし、当該取得日の属する事業年度において第三种優先株主または第三种優先登録株式質権者に対して第三种優先中間配当金を支払ったときは、その額を控除した額とする。

当社が第三种優先株式の一部を取得するときは、取得する第三种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、各第三种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

第三種優先株主は、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、第三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および残余財産の分配の支払順位は、同順位とする。

- 3 第三種優先株式については、第三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。
- 4 第三種優先株式は、資本増強にあたり、既存の株主への影響を考慮したものであるため、議決権はありません。

(2) 【新株予約権等の状況】
 該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】
 該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】
 該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成22年12月10日 (注) 1	7,275	216,411	2,000	67,000	1,797	56,819
平成25年7月29日 (注) 2	400	216,011	-	67,000	40,000	16,819

(注) 1 有償第三者割当(普通株式)
 発行価格 522,000円/株
 資本組入額 274,914円/株

2 内容は次のとおりであります。

第一種優先株式及び第二種優先株式の消却原資を確保するため、平成25年6月25日開催の定時株主総会において、資本準備金の額の減少について決議し、また、同日開催の取締役会において、資本金の減少について決議いたしました。この結果、平成25年7月29日付で、資本金が35,000百万円減少し、資本準備金が75,000百万円減少しております。

平成25年7月29日を払込期日とする第三種優先株式の第三者割当による有償増資により、発行済株式総数が700株、資本金が35,000百万円、資本準備金が35,000百万円増加しました。

発行価格1株100百万円、発行価額の総額70,000百万円、資本組入額1株50百万円

平成25年6月25日開催の取締役会決議に基づき、平成25年7月29日付で、第一種優先株式1,025株及び第二種優先株式75株を、金銭を対価とする取得条項に基づき110,000百万円で取得し、消却いたしました。

上記 から の結果、平成25年7月29日において、発行済株式総数は400株減少し、資本準備金は総額で40,000百万円減少しました(なお、資本準備金の減資割合は70.4%です。)。

(6) 【所有者別状況】

普通株式

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	1	-	3	-	-	10	14	-
所有株式数(株)	-	1,643	-	204,434	-	-	9,234	215,311	-
所有株式数の割合(%)	-	0.76	-	94.95	-	-	4.29	100	-

- (注) 1 当社は単元株制度を採用しておりません。
 2 自己株式400株は、「個人その他」に含まれております。

第三種優先株式

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	6	-	-	-	-	-	6	-
所有株式数(株)	-	700	-	-	-	-	-	700	-
所有株式数の割合(%)	-	100	-	-	-	-	-	100	-

(7)【大株主の状況】
所有株式数別

平成26年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	86,101	39.86
(株)森シティコーポレーション	東京都港区六本木六丁目10番1号	64,190	29.72
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	54,143	25.06
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.08
森 京子	東京都港区	2,325	1.08
三井住友信託銀行(信託口)	東京都港区芝三丁目33番1号	1,643	0.76
森 佳子	東京都港区	1,000	0.46
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.39
辻 慎吾	東京都港区	800	0.37
森 浩生	東京都港区	800	0.37
計		214,176	99.15

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

所有議決権数別

平成26年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権に 対する所有議決権 数の割合(%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	86,101	40.06
(株)森シティコーポレーション	東京都港区六本木六丁目10番1号	64,190	29.87
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	54,143	25.19
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.08
森 京子	東京都港区	2,325	1.08
三井住友信託銀行(信託口)	東京都港区芝三丁目33番1号	1,643	0.76
森 佳子	東京都港区	1,000	0.47
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.40
辻 慎吾	東京都港区	800	0.37
森 浩生	東京都港区	800	0.37
計		214,176	99.66

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成26年 3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	第三種優先株式 700	-	「1(1) 発行済株式」の「内容」の記載を参照
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 214,911	214,911	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	216,011	-	-
総株主の議決権	-	214,911	-

【自己株式等】

平成26年 3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) 森ビル株式会社	東京都港区六本木 六丁目10番1号	400	-	400	0.19
計	-	400	-	400	0.19

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第168条第1項の規定に基づく第一種優先株式及び第二種優先株式の取得

(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】

第一種優先株式

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成25年6月25日)での決議状況 (取得日 平成25年7月29日)	1,025	102,500,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	1,025	102,500,000,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

第二種優先株式

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成25年6月25日)での決議状況 (取得日 平成25年7月29日)	75	7,500,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	75	7,500,000,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

普通株式

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

第一種優先株式

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	1,025	102,500,000,000	-	-
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	-	-	-	-

第二種優先株式

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	75	7,500,000,000	-	-
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	-	-	-	-

3【配当政策】

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

当社は、毎年9月30日を基準日として、第三種優先株式を有する株主（以下、「第三種優先株主」という。）または第三種優先株式の登録株式質権者（以下、「第三種優先登録株式質権者」という。）に対して会社法第454条第5項に定める中間配当を行うことができる旨を定款に定めており、第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対しては中間配当及び期末配当として年2回、その他の株主または登録株式質権者に対しては期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

期末配当の決定機関は株主総会、中間配当につきましては取締役会であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
平成25年11月19日 臨時取締役会決議	第三種優先株式	324	462,904
平成26年6月24日 定時株主総会決議	普通株式	4,298	20,000
	第三種優先株式	950	1,357,770

また、平成25年7月29日発行の第三種優先株式の配当については、優先配当年率10%を超えて配当を行わないことを定款に定めております。

4【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

5 【役員の状況】

役名及び職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	辻 慎吾	昭和35年9月9日生	昭和60年4月 当社入社 平成17年8月 六本木ヒルズ運営室長 タウンマネジメント室長 平成18年7月 取締役六本木ヒルズ運営室長 取締役タウンマネジメント室長 平成20年6月 常務取締役タウンマネジメント事業室長 平成20年8月 常務取締役中国事業本部タウンマネジメント部長 平成21年1月 常務取締役営業本部本部長代行 平成21年12月 取締役副社長経営企画室長 取締役副社長営業本部本部長代行 取締役副社長タウンマネジメント事業室長 平成23年6月 代表取締役社長(現任) 森ビル流通システム(株)代表取締役社長(現任) 平成25年6月 (株)ラフォーレ原宿代表取締役会長(現任) (担当) 経営企画部、都市開発本部	(注) 4	普通株式 800
取締役	森 佳子	昭和15年9月24日生	平成6年3月 当社監査役 平成12年6月 取締役(現任) 平成15年8月 森美術館理事長(現任) 平成24年6月 森喜代(株)代表取締役社長(現任) (担当) 森アーツセンター、森美術館、森アーツセンターギャラリー、東京シティビュー	(注) 4	普通株式 1,000

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

役名及び職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
取締役 専務執行役員	堀内 勉	昭和35年5月19日生	昭和59年4月 (株)日本興業銀行(現(株)みずほ銀行)入行 平成10年4月 ゴールドマン・サックス証券(株)入社 平成11年10月 当社入社 平成15年8月 財務企画部長 平成19年6月 常務取締役チーフ・ファイナンシャル・オフィサー 平成19年12月 常務取締役財務本部長チーフ・ファイナンシャル・オフィサー 平成20年6月 専務取締役財務経理本部長チーフ・ファイナンシャル・オフィサー 平成23年6月 取締役兼専務執行役員(現任) (担当) 経理部、財務部、財務企画部、森アーツセンター事務局、アカデミーヒルズ事業部	(注)4	-
取締役 常務執行役員	本 耕一	昭和29年7月10日生	昭和56年4月 (株)日建設計入社 平成14年2月 当社顧問 平成14年6月 取締役設計部長 平成14年10月 取締役建築設計部長 平成15年6月 常務取締役建築設計部長 平成17年8月 常務取締役都市開発事業本部副本部長 平成23年6月 取締役兼常務執行役員(現任) (担当) 設計統括部	(注)4	-
取締役 常務執行役員	松河 教夫	昭和24年10月30日生	昭和49年4月 当社入社 平成9年8月 総務部長 平成12年6月 取締役総務部長 平成18年7月 常務取締役 平成22年6月 常務取締役チーフ・コンプライアンス・オフィサー 平成23年6月 取締役兼常務執行役員(現任) 平成26年3月 (株)六戸国際ゴルフ倶楽部代表取締役社長(現任) (担当) 総務部、内部監査室	(注)4	-
取締役 常務執行役員	桑原 敬三	昭和30年6月25日生	昭和53年4月 当社入社 平成9年8月 人事部長 平成15年6月 取締役人事部長 平成18年7月 常務取締役 平成23年6月 取締役兼常務執行役員(現任) (担当) 人事部、情報システム部	(注)4	-

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

役名及び職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 常務執行役員	小笠原 正彦	昭和33年 5月 8日生	昭和56年 4月 大木建設(株)入社 昭和63年 1月 (株)ホテルアルファ入社 平成 5年11月 (株)ジェイアール東海 ホテルズ入社 平成13年 1月 当社入社 平成22年 4月 ホスピタリティ事業 部長 平成22年 6月 取締役ホスピタリティ 事業部長 平成23年 2月 取締役ホスピタリティ 事業管理室長 平成23年 6月 取締役兼常務執行役員 (現任) (担当) タウンマネジメント事業部、ホスピタ リティ事業管理室	(注) 4	-
取締役 常務執行役員	北川 清	昭和36年 9月20日生	昭和59年 4月 当社入社 平成18年11月 都市開発事業本部企画 開発 3 部長 平成21年 1月 営業本部オフィス事業 部オフィス営業 3 部長 平成23年 6月 執行役員 平成25年 6月 取締役兼常務執行役員 (現任) (担当) 都市開発本部 計画統括部	(注) 4	-
取締役 常務執行役員	大場 秀人	昭和34年 3月 8日生	昭和57年 4月 当社入社 平成15年 8月 P M企画室営業戦略 担当 担当部長 平成18年11月 住宅営業部長 平成23年 6月 執行役員 平成26年 6月 取締役兼常務執行役員 (現任) (担当) 営業本部住宅事業部	(注) 4	-

役名及び職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	山口 隆司	昭和18年1月29日生	昭和41年4月 第一生命保険相互会社 (現第一生命保険(株))入社 平成10年4月 財団法人矢野恒太記念 会理事長 平成14年6月 当社非常勤監査役 平成17年6月 取締役内部監査室長 平成18年1月 取締役チーフ・コンプ ライアンス・オフィサ ー 平成18年7月 常務取締役内部監査室 長チーフ・コンプライ アンス・オフィサー 平成19年12月 常務取締役チーフ・コ ンプライアンス・オフ ィサー 平成22年6月 常務取締役 (株)ヒルズクラブ代表取 締役社長 平成23年6月 常勤監査役(現任)	(注)5	-
監査役	木藤 繁夫	昭和15年9月29日生	昭和41年4月 東京地方検察庁検事 平成4年1月 最高検察庁検事 平成11年1月 公安調査庁長官 平成13年5月 広島高等検察庁検事長 平成14年10月 東京高等検察庁検事長 平成15年10月 弁護士登録(第一東京弁 護士会) 牛島総合法律事務所弁 護士(現任) 平成17年6月 当社監査役(現任)	(注)5	-
監査役	宮川 光治	昭和17年2月28日生	昭和43年4月 弁護士登録(東京弁護 士会) 平成元年4月 最高裁判所司法研修所 教官 平成17年11月 日本弁護士連合会懲戒 委員会委員長 平成20年9月 最高裁判所判事 平成24年3月 弁護士再登録(東京弁 護士会) 宮川・末次法律事務所 弁護士(現任) 平成25年6月 当社監査役(現任)	(注)5	-
計					普通 株式 2,600

- (注) 1 取締役森浩生は、取締役森佳子の長女の配偶者であります。
2 常勤監査役山口隆司は、取締役森佳子の実弟であります。
3 監査役木藤繁夫及び監査役宮川光治は、「社外監査役」であります。
4 平成26年6月24日から選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
5 平成23年6月28日から選任後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
6 平成26年6月24日現在における執行役員は24名、グループ執行役員は2名であります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

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

会社の機関の内容

(a) 取締役会

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

(b) 監査役会

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

(c) 経営会議

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

(d) 内部監査室

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

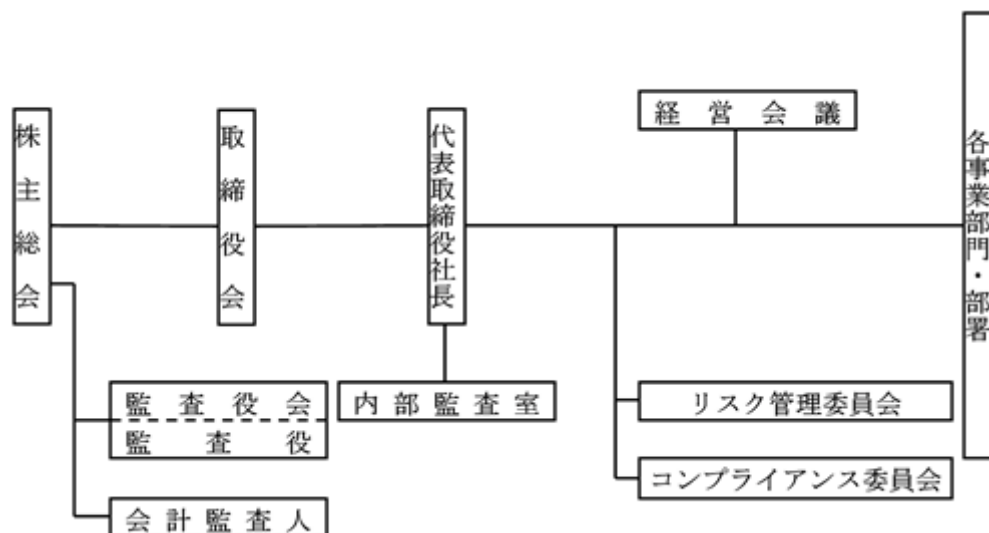
(e) コンプライアンス委員会

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

(f) リスク管理委員会

全社的なリスク管理に関わる課題・対応策を審議、承認する会議体として、リスク管理委員会を設置しております。リスク管理委員会においては、リスク管理体制の整備、リスクの評価と対応方針の承認、リスクに対する統制状況のモニタリングを行っており、これにより、当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。
 - () 取締役会の決議により執行役員を選任し、経営・監督機能を担う取締役と、業務執行機能を担う執行役員を配することにより、経営の効率化と意思決定の迅速化を図る。
 - () 「業務分掌規程」「組織・職務権限規程」及び「決裁規程」に基づき、職務権限及び意思決定ルールを明確化し、適正かつ効率的に取締役の職務の執行が行われる体制を整備する。
 - () 決裁、承認行為をシステム化し、情報の一元化をはかる。当該システムで処理されたものについては、取締役及び監査役が速やかに閲覧できるよう整備する。
- (e) 当該株式会社ならびにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- () 関連会社事業管理室は、当社グループにおいて内部統制に関する協議及び連携等が効率的に行われる体制を整備し、当社グループ各社の経営・運営状況の把握・改善・指導等を行う。
 - () 当社から当社グループ各社に取締役又は監査役等を派遣して、適法かつ適正な業務運営を行う。
 - () グループ執行役員を選任し、当社グループの経営方針に沿った適正な業務執行の強化を図る。
 - () 内部監査室は、当社グループ各社の内部監査を実施し、その結果を代表取締役社長等に適宜報告する。
- (f) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制ならびにその使用人の取締役からの独立性に関する事項
- 監査役から監査役の職務を補助すべき社員を求められた場合、監査役の職務を補助する社員を配置する。また、当該社員の人選、異動及び懲戒処分については、監査役会の意見を徴するものとする。
- (g) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- () すべての取締役、執行役員及び社員は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに監査役に報告する。
 - () 監査役は、経営の意思決定や業務執行の状況を把握するため、取締役会等の重要な会議に出席するとともに、決裁書等の業務執行に関わる書類等の閲覧を行い、必要に応じすべての取締役、執行役員及び社員に説明を求めることができる。
 - () 内部監査室は、内部監査の実施状況等ならびにコンプライアンスの推進状況について、適宜監査役会に報告する。

(h) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

内部監査及び監査役監査の状況

内部監査に関しては、内部監査室（6名）により、年間監査計画に従い内部監査（会計監査・業務監査・臨時監査）を実施し、内部統制の整備・運用状況が適切かどうかを確認しております。監査結果については代表取締役社長等に適宜報告するとともに、必要に応じ経営会議の議案として取り上げ、審議しております。また、監査において発見された問題点については、被監査部門・部署に通知し、改善のための措置を求めるなど、内部統制の有効性の向上に努めております。

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

会計監査の状況

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

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

業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員：石井和人、中市俊也、尾関高德

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

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士7名、その他2名

役員報酬の内容

取締役及び監査役に対する役員報酬

(a) 取締役に支払った報酬	645百万円
(b) 監査役に支払った報酬	34百万円

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。

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

定款規定の内容

(a) 取締役の選任の決議要件

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

また、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨定款に定めております。

(b) 取締役及び監査役の責任免除

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

(c) 社外取締役、社外監査役及び会計監査人の責任限定契約

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

責任限定契約の内容の概要

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

中間配当の決定機関

当社は、取締役会の決議により、毎年9月30日の最終の株主名簿に記載または記録された第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨、定款に定めております。これは、第三種優先株主への利益配分の機会を充実させることを目的とするものであります。

第三種優先株式について議決権を有しないこととしている理由

第三種優先株式について議決権を有しないこととされていますが、その理由は資本増強にあたり、既存株主への影響を考慮したためであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	38	6	40	6
連結子会社	9	1	9	1
計	48	7	50	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、社債発行時の会計監査人から事務幹事証券会社への書簡(コンフォートレター)作成業務等であります。

(当連結会計年度)

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

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。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、当連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前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、当事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

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

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表について、清陽監査法人による監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	105,309	2,815,049
受取手形及び営業未収入金	29,616	30,164
有価証券	6,000	2,555
エクイティ出資	3,909	-
たな卸資産	5,676,078	5,673,170
繰延税金資産	3,562	1,358
その他	17,024	22,484
貸倒引当金	317	314
流動資産合計	225,812	246,469
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	320,273	333,906
減価償却累計額	107,707	121,485
建物及び構築物(純額)	2,572,566	2,572,420
機械装置及び運搬具	19,579	20,287
減価償却累計額	11,669	13,171
機械装置及び運搬具(純額)	2,577,910	2,577,116
工具、器具及び備品	17,039	18,401
減価償却累計額	11,617	12,958
工具、器具及び備品(純額)	2,575,422	2,575,442
土地	2,574,333,502	2,574,169,999
建設仮勘定	33,056	2,833,968
信託不動産	174,532	671,207
減価償却累計額	13,431	96,261
信託不動産(純額)	2,416,100	2,485,749,946
その他	52,350	50,359
減価償却累計額	874	1,197
その他(純額)	51,475	49,161
有形固定資産合計	905,034	1,300,056
無形固定資産		
借地権	5,761,942	764,439
その他	2,764	2,82,696
無形固定資産合計	64,706	67,136
投資その他の資産		
投資有価証券	1,217,042	1,219,935
エクイティ出資	156,582	145,879
長期貸付金	9,409	211
繰延税金資産	622	568
その他	27,698	2,834,481
貸倒引当金	4,121	1,202
投資その他の資産合計	107,234	99,874
固定資産合計	1,076,975	1,467,067
資産合計	1,302,788	1,713,537

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	10,502	23,298
短期借入金	2 102,913	2, 8 129,108
1年内償還予定の社債	30,000	31,000
未払法人税等	1,647	2,956
賞与引当金	1,000	1,096
その他	45,158	24,470
流動負債合計	191,221	211,930
固定負債		
社債	93,000	92,000
長期借入金	2 518,693	2, 8 731,025
受入敷金保証金	56,122	69,358
長期預り金	2, 4 56,258	2, 4 52,233
退職給付引当金	3,448	-
退職給付に係る負債	-	4,411
役員退職慰労引当金	425	412
繰延税金負債	41,130	113,505
その他	4,499	4,564
固定負債合計	773,578	1,067,510
負債合計	964,800	1,279,441
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金	56,819	16,819
利益剰余金	180,781	302,607
自己株式	505	505
株主資本合計	304,095	385,921
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,603	4,852
繰延ヘッジ損益	59	90
為替換算調整勘定	7,846	16,267
退職給付に係る調整累計額	-	391
その他の包括利益累計額合計	10,390	20,638
少数株主持分	23,503	27,536
純資産合計	337,988	434,095
負債純資産合計	1,302,788	1,713,537

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	248,460	265,020
営業原価	183,358	186,399
営業総利益	65,102	78,620
販売費及び一般管理費	1 23,056	1 21,162
営業利益	42,045	57,458
営業外収益		
受取利息	630	554
為替差益	4,312	5,469
持分法による投資利益	1,277	1,051
受取補償金	1,683	1,683
その他	2,942	1,780
営業外収益合計	10,845	10,540
営業外費用		
支払利息	11,842	16,105
株式交付費	-	1,830
金融手数料	714	3,170
その他	1,232	970
営業外費用合計	13,789	22,077
経常利益	39,101	45,921
特別利益		
固定資産売却益	2 6,491	2 2,171
負ののれん発生益	-	116,962
その他	2,829	2,393
特別利益合計	9,321	121,527
特別損失		
固定資産売却損	3 1,282	3 1,569
減損損失	4 15,814	4 7,343
その他	3,217	1,169
特別損失合計	20,315	10,082
税金等調整前当期純利益	28,107	157,367
法人税、住民税及び事業税	3,086	4,996
法人税等調整額	9,778	9,239
法人税等合計	12,864	14,235
少数株主損益調整前当期純利益	15,243	143,131
少数株主利益	771	2,082
当期純利益	14,471	141,049

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	15,243	143,131
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	1,349	2,248
繰延ヘッジ損益	26	30
為替換算調整勘定	10,263	11,265
その他の包括利益合計	11,586	13,483
包括利益	26,829	156,614
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	23,499	151,688
少数株主に係る包括利益	3,329	4,926

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	67,000	56,819	170,610	505	293,924
当期変動額					
剰余金の配当			4,300		4,300
当期純利益			14,471		14,471
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	10,170	-	10,170
当期末残高	67,000	56,819	180,781	505	304,095

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,254	33	148	-	1,369	22,282	317,576
当期変動額							
剰余金の配当							4,300
当期純利益							14,471
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,349	26	7,697	-	9,020	1,220	10,241
当期変動額合計	1,349	26	7,697	-	9,020	1,220	20,411
当期末残高	2,603	59	7,846	-	10,390	23,503	337,988

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	67,000	56,819	180,781	505	304,095
当期変動額					
新株の発行	35,000	35,000			70,000
資本金から剰余金への振替	35,000	35,000			-
剰余金の配当			14,598		14,598
当期純利益			141,049		141,049
連結範囲の変動			4,624		4,624
自己株式の取得				110,000	110,000
自己株式の消却		110,000		110,000	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	40,000	121,826	-	81,826
当期末残高	67,000	16,819	302,607	505	385,921

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,603	59	7,846	-	10,390	23,503	337,988
当期変動額							
新株の発行							70,000
資本金から剰余金への振替							-
剰余金の配当							14,598
当期純利益							141,049
連結範囲の変動							4,624
自己株式の取得							110,000
自己株式の消却							-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,248	30	8,421	391	10,247	4,032	14,280
当期変動額合計	2,248	30	8,421	391	10,247	4,032	96,107
当期末残高	4,852	90	16,267	391	20,638	27,536	434,095

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	28,107	157,367
減価償却費	20,654	26,086
減損損失	15,814	7,343
のれん償却額	320	318
負ののれん発生益	-	116,962
株式交付費	-	1,830
有形固定資産除売却損益（は益）	4,831	504
投資有価証券売却損益（は益）	62	217
持分法による投資損益（は益）	1,277	1,051
引当金の増減額（は減少）	513	981
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	-	962
受取利息及び受取配当金	745	680
支払利息	11,842	16,105
売上債権の増減額（は増加）	13,918	182
エクイティ出資の増減額（は増加）	664	40
未払金の増減額（は減少）	6,206	3,711
たな卸資産の増減額（は増加）	46,445	39,043
仕入債務の増減額（は減少）	11,948	11,285
長期預り金の増減額（は減少）	2,544	5,362
その他	7,199	9,520
小計	103,586	131,933
利息及び配当金の受取額	1,644	1,583
利息の支払額	11,814	18,405
法人税等の支払額	3,474	3,452
法人税等の還付額	4,359	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	94,302	111,659
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	3,872	3,347
定期預金の払戻による収入	2,878	7,417
有形及び無形固定資産の取得による支出	96,209	44,160
有形及び無形固定資産の売却による収入	56,478	14,531
投資有価証券の取得による支出	1,624	2,890
投資有価証券の売却による収入	149	433
貸付けによる支出	28,981	100
貸付金の回収による収入	26,589	679
子会社株式の取得による支出	3,032	2,087
エクイティ出資取得による支出	20,748	-
その他	70	1,054
投資活動によるキャッシュ・フロー	68,302	28,469

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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）	3,257	713
長期借入れによる収入	176,454	294,324
長期借入金の返済による支出	165,191	297,138
社債の発行による収入	33,000	30,000
社債の償還による支出	28,000	30,000
株式の発行による収入	-	68,169
自己株式の取得による支出	-	110,000
配当金の支払額	4,300	14,598
少数株主への配当金の支払額	268	517
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,435	60,473
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,059	1,180
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	35,494	23,896
現金及び現金同等物の期首残高	72,231	107,725
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	22,814
現金及び現金同等物の期末残高	1 107,725	1 154,437

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 20社

主要な連結子会社の名称

上海環球金融中心有限公司、(株)森ビルホスピタリティコーポレーション、六本木エネルギーサービス(株)、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ

上記のうち、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープについては、当連結会計年度において匿名組合に関連する変更契約を締結したことにより、実質的に支配していると判断されることとなったため、連結の範囲に含めております。

また、匿名組合AR・ONEについては「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号平成23年3月25日)等を当連結会計年度より適用したことにより、連結の範囲に含めております。

なお、(株)ヒルズクラブについては平成25年4月1日付で(株)森ビルホスピタリティコーポレーションと合併したため、連結の範囲から除いております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

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

(連結の範囲から除いた理由)

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 2社

会社名

(株)プライムステージ

森ヒルズリート投資法人

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

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

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

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

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

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券(エクイティ出資含む)

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法に基づく原価法

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

デリバティブ

時価法

たな卸資産

主として、個別法に基づく原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

当社及び連結子会社は主として定率法

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

在外連結子会社は定額法

(主な耐用年数)

建物及び構築物 2~60年

機械装置及び運搬具 2~20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、当社は役員退職慰労金規程に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

なお、当社が平成20年4月1日付で廃止した旧役員退職慰労金規程に基づく要支給額157百万円についても当該引当金残高に含まれております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の処理方法

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

(5) 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。

(6) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

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

(7) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジの有効性評価の方法

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

(8) のれんの償却方法及び償却期間

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

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度より、「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を適用しております。(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)これにより、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な扱いに従っており、当連結会計年度において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が4,411百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が391百万円減少しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

(連結財務諸表に関する会計基準等の適用)

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)を当連結会計年度より適用し、匿名組合AR・ONEを新たに連結子会社としました。

新たに連結子会社となる匿名組合AR・ONEへの会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、適用初年度の期首において匿名組合AR・ONEに関する資産及び負債の全てを時価により評価しております。

この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金が4,624百万円減少しております。

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「固定負債」の「長期預り金」に含めて表示しておりました「受入敷金保証金」は、より適切に表示するため当連結会計年度から独立掲記致しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「固定負債」の「長期預り金」に表示していた112,381百万円は、「受入敷金保証金」56,122百万円、「長期預り金」56,258百万円として組替えておます。

(連結損益計算書)

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

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた1,947百万円は、「金融手数料」714百万円、「その他」1,232百万円として組み替えております。

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

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別利益」の「助成金収入」に表示していた1,148百万円は、「その他」として組み替えております。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社の株式等の額

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券	3,746百万円	2,392百万円
エクイティ出資	36,389	43,961

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	- 百万円	21,607百万円
建物及び構築物	794	779
機械装置及び運搬具	4,126	3,612
工具、器具及び備品	2	2
土地	2,363	2,363
建設仮勘定	-	13
信託不動産	73,376	488,116
その他(無形固定資産)	-	0
投資有価証券	9	9
その他(投資その他の資産)	-	1,508
計	80,672	518,014

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	289百万円	5,440百万円
長期借入金	1,826	225,838
長期預り金	38,838	38,223
計	40,954	269,502

3 保証債務

下記の預り敷金等に対して債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
森磯(株)、森喜代(株)他 (*)	12,651百万円	16,155百万円
K 2 合同会社	500	500
(株)プライムステージ	139	193
計	13,290	16,848

(*)前連結会計年度(平成25年3月31日)

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

当連結会計年度(平成26年3月31日)

上記には信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務13,555百万円を含んでおります。

4 不動産信託受益権による流動化

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

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
信託不動産	73,376百万円	72,743百万円
長期預り金	38,838	38,223

5 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成25年3月31日)

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

当連結会計年度(平成26年3月31日)

従来、固定資産として保有しておりました土地等12,889百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より販売用不動産に振り替えております。

6 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
販売用不動産	60,064百万円	32,528百万円
商品及び製品	339	262
原材料及び貯蔵品	304	379

7 販売用不動産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成25年3月31日)

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

当連結会計年度(平成26年3月31日)

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等973百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より固定資産に振り替えております。

8 ノンリコース債務及び対応する資産

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

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	- 百万円	5,150百万円
長期借入金	-	224,346

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

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	- 百万円	21,607百万円
建設仮勘定	-	13
信託不動産	-	415,373
その他(無形固定資産)	-	0
その他(投資その他の資産)	-	1,508

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
給料手当	7,507百万円	6,884百万円
役員退職慰労引当金繰入額	101	109
賞与引当金繰入額	329	344
退職給付費用	530	588
租税公課	2,768	2,790
諸手数料	1,585	2,416
貸倒引当金繰入額	214	84

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
土地	6,211百万円	2,069百万円
建物及び構築物等	280	102
計	6,491	2,171

3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
土地	232百万円	1,230百万円
建物及び構築物等	1,050	338
計	1,282	1,569

4 減損損失

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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

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

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

売却を予定している資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

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

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産その他	東京都港区 他	土地	5,489
		建物	1,854

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

売却を予定している資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

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

(連結包括利益計算書関係)

1 その他包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	2,043百万円	3,694百万円
組替調整額	14	195
税効果調整前	2,058	3,499
税効果額	708	1,251
その他有価証券評価差額金	1,349	2,248
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	40	74
組替調整額	1	26
税効果調整前	39	47
税効果額	12	17
繰延ヘッジ損益	26	30
為替換算調整勘定：		
当期発生額	10,263	11,265
税効果調整前	10,263	11,265
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	10,263	11,265
その他の包括利益合計	11,586	13,483

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項
該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	215,311	-	-	215,311
第一種優先株式 (注) 1	1,025	-	1,025	-
第二種優先株式 (注) 1	75	-	75	-
第三種優先株式 (注) 2	-	700	-	700
合計	216,411	700	1,100	216,011
自己株式				
普通株式	400	-	-	400
第一種優先株式 (注) 3	-	1,025	1,025	-
第二種優先株式 (注) 4	-	75	75	-
合計	400	1,100	1,100	400

- (注) 1. 第一種優先株式1,025株及び第二種優先株式75株の減少は自己株式の消却によるものであります。
2. 第三種優先株式数の増加700株は、平成25年6月25日開催の取締役会における第三者割当による新株式発行の決議に基づき優先株式を発行したことによります。
3. 第一種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少1,025株は取得及び消却によるものであります。
平成25年7月29日取得 平成25年7月29日消却
(株式数) 1,025株 (取得価額) 100百万円 (取得価額の総額) 102,500百万円
4. 第二種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少75株は取得及び消却によるものであります。
平成25年7月29日取得 平成25年7月29日消却
(株式数) 75株 (取得価額) 100百万円 (取得価額の総額) 7,500百万円

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25年6月25日 定時株主総会	普通株式	9,133	42,500	平成25年3月31日	平成25年6月26日
	第一種優先株式	3,640	3,552,000	平成25年3月31日	平成25年6月26日
	第二種優先株式	320	4,272,000	平成25年3月31日	平成25年6月26日
平成25年11月19日 臨時取締役会	第三種優先株式	324	462,904	平成25年9月30日	平成25年12月5日

(注) 平成25年7月29日付で自己株式を取得した際に、経過配当金相当額として上記の配当金とは別に以下の金額を支払っております。

第一種優先株式 1,073,975,525円
第二種優先株式 105,336,975円

(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26年6月24日 定時株主総会	普通株式	4,298	利益剰余金	20,000	平成26年3月31日	平成26年6月25日
	第三種優先株式	950	利益剰余金	1,357,770	平成26年3月31日	平成26年6月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	105,309百万円	157,049百万円
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金	6,000	2,555
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	3,584	5,168
現金及び現金同等物	107,725	154,437

2 重要な非資金取引の内容

匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープについては実質的に支配していると判断されることとなったため、また、匿名組合AR・ONEについては「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を適用したため、それぞれ連結の範囲に含めております。これに伴う重要な非資金取引の内容は以下のとおりであります。

固定資産の増加	243,817百万円
長期借入金の増加	235,234百万円
匿名組合出資金の減少	16,738百万円

(リース取引関係)

1 所有権移転ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における航空機であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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

2 所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における設備であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（平成25年3月31日）

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

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

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	157,049	157,049	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	30,164	30,164	-
(3) 有価証券	2,555	2,555	-
(4) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	9	10	0
その他有価証券	15,591	15,591	-
資産計	205,371	205,372	0
(1) 支払手形及び営業未払金	23,298	23,298	-
(2) 短期借入金	-	-	-
(3) 社債	123,000	124,668	1,668
(4) 長期借入金	860,133	865,697	5,563
負債計	1,006,432	1,013,664	7,232
デリバティブ取引(*1)	(140)	(140)	-

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

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2)受取手形及び営業未収入金、(3)有価証券

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

(4) 投資有価証券

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

負 債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2)短期借入金

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

(3) 社債

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

(4) 長期借入金

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

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
非上場株式等(*1)	1,195	1,941
エクイティ出資(*2)	60,492	45,879
受入敷金保証金(*2)	56,122	69,358

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

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

3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成25年3月31日)

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

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	156,897	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	30,164	-	-	-
有価証券	2,555	-	-	-
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	189,618	10	-	-

4 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
 前連結会計年度（平成25年3月31日）

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

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	-	-	-	-	-	-
社債	31,000	10,000	35,000	13,000	4,000	30,000
長期借入金	129,108	167,309	134,451	87,883	84,983	256,397
合計	160,108	177,309	169,451	100,883	88,983	286,397

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成25年3月31日)

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

当連結会計年度(平成26年3月31日)

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

2. その他有価証券

前連結会計年度（平成25年3月31日）

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

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	種類	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	(1) 株式	15,365	7,972	7,393
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	73	47	26
	小計	15,439	8,019	7,419
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	151	159	7
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	2,555	2,555	-
	小計	2,707	2,715	7
合計		18,147	10,735	7,412

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	433	215	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	433	215	-

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

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

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

- 1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
 該当事項はありません。
- 2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
 金利関連

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

(注) 1 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

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

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引				
	変動受取・固定支払	長期借入金	36,037	36,037	140
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	146,302	133,274	(注) 2

(注) 1 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

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

(退職給付関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1 採用している退職給付制度の概要

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

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

2 退職給付債務に関する事項

(百万円)

退職給付債務	6,977
年金資産	2,597
長期預り金	42
未積立退職給付債務(+ +)	4,337
未認識数理計算上の差異	888
未認識過去勤務債務	-
連結貸借対照表計上額純額(+ +)	3,448
前払年金費用	-
退職給付引当金(-)	3,448

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

3 退職給付費用に関する事項

(百万円)

勤務費用(注)	474
利息費用	110
期待運用収益	45
数理計算上の差異の費用処理額	85
簡便法から原則法への変更による費用処理額	-
退職給付費用	624

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

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1 採用している退職給付制度の概要

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

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	6,977	百万円
勤務費用	549	
利息費用	62	
数理計算上の差異の発生額	18	
退職給付の支払額	248	
退職給付債務の期末残高	7,322	

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

年金資産の期首残高	2,597	百万円
期待運用収益	51	
数理計算上の差異の発生額	108	
事業主からの拠出額	231	
退職給付の支払額	78	
年金資産の期末残高	2,911	

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

積立型制度の退職給付債務	7,322	百万円
年金資産	2,911	
	4,411	
非積立型制度の退職給付債務	-	
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,411	
退職給付に係る負債	4,411	百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,411	

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	549	百万円
利息費用	62	
期待運用収益	51	
数理計算上の差異の費用処理額	173	
確定給付制度に係る退職給付費用	733	

(5) 退職給付に係る調整累計額

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

未認識数理計算上の差異	607	百万円
合計	607	

(6) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

債券	25 %
株式	28 %
現金及び預金	2 %
一般勘定	41 %
その他	4 %
合 計	100 %

長期期待運用収益率の設定方法

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

(7) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表しております。）

割引率	0.1～1.0%
長期期待運用収益	2.0%

（ストック・オプション等関係）

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	320百万円	118百万円
未払賞与損金算入限度超過額	443	453
販売用不動産評価損	1,064	1,064
減価償却費損金算入限度超過額	2,188	2,202
繰延資産償却費損金算入限度超過額	364	219
退職給付引当金超過額	1,243	-
退職給付に係る負債	-	1,321
役員退職慰労引当金超過額	151	146
投資有価証券評価損	514	2,136
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,633	534
固定資産減損損失損金不算入額	6,859	8,867
税務上の繰越欠損金	6,672	268
エクイティ出資評価損損金不算入額	1,503	-
未実現利益	8,495	8,472
その他	2,096	3,108
繰延税金資産小計	33,550	28,916
評価性引当額	15,523	12,187
繰延税金資産合計	18,027	16,729
繰延税金負債		
買換資産積立金	52,305	57,715
その他有価証券評価差額金	1,331	2,591
資本連結に係る投資差額の税効果	-	64,454
その他	1,335	3,633
繰延税金負債合計	54,972	128,394
繰延税金負債の純額	36,945	111,665

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

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	0.2
のれん償却による差異	0.4	28.1
持分法による投資損益	1.7	0.2
子会社の法定実効税率差異	1.4	1.2
評価性引当額	9.7	0.3
税率変更による影響	-	0.0
その他	0.3	0.1
税効果会計適用後の法人税等負担率	45.8	9.0

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更による連結財務諸表への影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ
事業の内容 不動産の賃貸等

(2) 企業結合を行った理由

六本木ヒルズのより機動的な運営を図ることを目的に匿名組合に関連する変更契約を締結したためであります。

(3) 企業結合日

平成25年6月20日(みなし取得日 平成25年4月1日)

(4) 取得企業を決定するに至った主な根拠

匿名組合に関連する変更契約を締結したことに伴い、当社が実質的に支配していると判断されたためであります。

2 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成25年4月1日から平成26年3月31日まで

3 被取得企業の取得原価

企業結合日に保有していた被取得企業の匿名組合出資金 3,909百万円

4 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

116,962百万円

(2) 発生原因

匿名組合を連結子会社とするにあたり、匿名組合の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を上回ったことにより生じた差額であります。

5 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産 28,788百万円

固定資産 391,916百万円

資産合計 420,704百万円

流動負債 15,732百万円

固定負債 284,100百万円

負債合計 299,833百万円

6 当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響額及びその算定方法

影響額の算定については、平成25年4月1日をみなし取得日としているため実績額を利用しております。

従来、匿名組合からの配当を当社の営業収益として計上しておりましたが、当連結会計年度より連結子会社とするにあたり、営業収益と営業原価及び借入金の支払利息を計上することから、営業収益11,726百万円、営業利益7,548百万円が増加いたしました。なお、経常利益への影響は軽微であります。

さらに、上記連結にあたり、当連結会計年度において、特別利益「負ののれん発生益」116,962百万円が発生し、税金等調整前当期純利益が116,435百万円増加いたしました。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上していないもの

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

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

(賃貸等不動産関係)

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

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

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

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	731,721	696,414
期中増減額	35,306	12,610
期末残高	696,414	709,024
期末時価	898,006	923,807
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	152,853	163,666
期中増減額	10,813	380,952
期末残高	163,666	544,619
期末時価	412,457	832,887

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

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(44,672百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は新規連結子会社の増加に伴う不動産の増加(413,803百万円)であります。

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

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

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	43,233	51,033
賃貸費用	26,977	29,974
差額	16,256	21,059
その他(売却損益等)	13,666	6,536
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
賃貸収益	19,124	39,148
賃貸費用	13,138	19,342
差額	5,985	19,805
その他(売却損益等)	31	92

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

各報告セグメントの内容は以下の通りであります。

「賃貸」	賃貸管理事業、運営受託事業、投資事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業、展望台事業、フォーラム事業等
「分譲」	投資家向けオフィスビル・賃貸住宅等の販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業等
「施設営業」	ホテル運営事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
「海外」	海外における不動産開発・賃貸事業及び海外投資事業

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

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

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
 前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

(単位:百万円)

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

(注)1 調整額は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額 8,363百万円には、セグメント間取引消去676百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 9,039百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2)セグメント資産の調整額123,923百万円には、セグメント間取引消去 404百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産124,327百万円が含まれております。
 - (3)有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額898百万円は、本社建物等への設備投資額であります。
- 2 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	賃貸	分譲	施設営業	海外	計		
営業収益							
外部顧客への営業収 益	147,051	67,802	19,883	30,283	265,020	-	265,020
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,998	2,276	1,104	97	7,476	7,476	-
計	151,050	70,078	20,987	30,381	272,496	7,476	265,020
セグメント利益	26,849	30,936	950	9,413	68,149	10,691	57,458
セグメント資産	1,372,631	30,697	16,663	151,616	1,571,608	141,928	1,713,537
その他の項目							
減価償却費	18,640	-	517	6,194	25,352	733	26,086
減損損失	6,798	-	-	545	7,343	-	7,343
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	23,148	-	881	739	24,769	523	25,293

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額 10,691百万円には、セグメント間取引消去 1,675百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 9,016百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2)セグメント資産の調整額141,928百万円には、セグメント間取引消去 2,150百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産144,078百万円が含まれております。
- (3)有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額523百万円は、本社建物等への設備投資額であります。

2 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

(単位：百万円)

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

(注) 営業収益は顧客の所在地を基礎とし、国別に分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	合計
809,527	95,507	905,034

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	その他	合計
234,387	30,303	329	265,020

(注) 営業収益は顧客の所在地を基礎とし、国別に分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	合計
1,196,033	104,022	1,300,056

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
森ヒルズリート投資法人	39,649	分譲

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	施設営業	海外	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	318	-	318
当期末残高	-	-	-	820	-	820

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

当社は、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープについて、当連結会計年度において匿名組合に関連する変更契約を締結したことにより、実質的に支配していると判断されることとなったため、連結の範囲に含めております。

これに伴い、当連結会計年度において、「賃貸」セグメントにおいて116,962百万円の負ののれん発生益を計上しております。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
非連結子 会社	K 2(同)	東京都 港区	1	不動産賃貸 業	直接 100.0	不動産の売 買等 匿名組合出 資	不動産の販売 手付金の受取	-	長期預り金	12,000
関連会社	森ヒルズリー ト投資法人	東京都 港区	112,444	不動産賃貸 業	直接 19.3	不動産の売 買等	不動産の販売 売却代金	25,652	-	-
							不動産の購入	25,668	-	-

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
非連結子 会社	K 2(同)	東京都 港区	1	不動産賃貸 業	直接 100.0	不動産の売 買等 匿名組合出 資	不動産の販売 手付金の受取	-	長期預り金	12,000
関連会社	森ヒルズリー ト投資法人	東京都 港区	124,330	不動産賃貸 業	直接 17.7	不動産の売 買等	不動産の販売 売却代金	41,900	-	-

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等
前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親者	辻 慎吾	-	-	当社代表 取締役	(被所有) 直接 0.3	建物の賃貸	家賃の受取	5	-	-
	森 浩生	-	-	当社 取締役	(被所有) 直接 0.3	建物の賃貸	家賃の受取	9	-	-
	森 佳子	-	-	当社 取締役	(被所有) 直接 1.2	建物の賃貸	家賃の受取	22	-	-
親会社の 役員及び その近親者	森 万里子	-	-	親会社 取締役	(被所有) 直接 0.1	建物の賃貸	家賃の受取	10	その他流動 負債	0
	池田淳子 森 謙	-	-	親会社取締 役の近親者	-	不動産の売 買	不動産の購入	58	その他流動 負債	58
	池田淳子 森 謙	-	-	親会社取締 役の近親者	-	不動産の売 買	不動産の販売 売却代金	115	その他流動 資産	113
	森 洋子	-	-	親会社取締 役の近親者	-	不動産の売 買	売却益	12		
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等 (当該会 社等の子 会社を含 む)	ラフォーレ エンジニア リング(株)	東京都 港区	100	太陽光採光 システム製 造、販売	-	建物の賃貸 役員の兼任	家賃等の受取	13	その他流動 資産	4
	森ビルエ スケー プ(株)	東京都 港区	100	不動産賃貸 管理業	直接 3.0	建物の賃貸 設備管理 等の委託 役員の兼任	家賃等の受取	607	受取手形及 び営業未収 入金	2
									その他流動 資産	2
									受入敷金保 証金	246
	設備管理委託費 等の支払	156	支払手形及 び営業未払 金	9						
			その他流動 負債	0						
	不動産の販売 売却代金 売却益	398 353		-						
			-							
(株)ラップ ネット	東京都 渋谷区	15	イベント企 画	-	建物の賃貸 設備管理 等の委託 役員の兼任	設備管理委託費 等の支払	50	支払手形及 び営業未払 金	3	

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親 者	辻 慎吾	-	-	当社代表 取締役	(被所有) 直接 0.3	建物の賃貸	家賃の受取	6	-	
	森 浩生	-	-	当社 取締役	(被所有) 直接 0.3	建物の賃貸	家賃の受取	9	-	
	森 佳子	-	-	当社 取締役	(被所有) 直接 0.4	建物の賃貸	家賃の受取	24	-	
親会社の 役員及び その近親 者	森 万里子	-	-	親会社 取締役	(被所有) 直接 0.1	建物の賃貸	家賃の受取	10	その他流動 負債	0
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等 (当該会 社等の子 会社を含 む)	森ビルエ ステートサ ービス㈱	東京都 港区	100	不動産賃貸 管理業	直接 3.0	建物の賃貸 設備管理等 の委託 役員の兼任	家賃等の受取	555	受取手形及 び営業未収 入金 その他流動 資産 受入敷金保 証金	1 5 243
	㈱ラップネ ット	東京都 渋谷区	15	イベント企 画	-	建物の賃貸 設備管理等 の委託 役員の兼任	設備管理委託費 等の支払	145	支払手形及 び営業未払 金	8
							設備管理委託費 等の支払	50	支払手形及 び営業未払 金	3

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

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) オフィスの家賃については、市場価格を参考に決定しております。

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

(3) 設備管理等の委託料については、市場価格を参考に決定しております。

3 森ビルエステートサービス㈱は、当社役員及びその近親者が議決権の78%を直接所有している森喜代㈱及び当社役員が議決権の73%を直接所有しております。

4 ㈱ラップネットは、森喜代㈱が議決権の75%を所有している森ビル流通システム㈱が議決権の100%を直接所有しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
 森喜代(株)(金融商品取引所へは上場していません)

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
 森喜代(株)(金融商品取引所へは上場していません)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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

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

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

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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

	森ヒルズリート投資法人	
流動資産合計	13,232	百万円
固定資産合計	249,588	百万円
繰延資産合計	60	百万円
流動負債合計	39,425	百万円
固定負債合計	96,223	百万円
純資産合計	127,233	百万円
売上高	5,610	百万円
税引前当期純利益金額	2,798	百万円
当期純利益金額	2,797	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26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24年3月31日 至 平成25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り入れ(ノンリコースローン)により不動産の開発及び賃貸事業を行っております。

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

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

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

2 特別目的会社との取引金額等

主な取引の金額又は残高	
資産	
不動産(注)1	248,574百万円
有価証券	2,968
その他	37,953
合計	289,495
負債及び純資産	
借入金(注)2	241,555
出資預り金等(注)3	26,151
その他	21,788
合計	289,495

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

(注)2 借入金は、ノンリコースローンを通じてのものであります。

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

項目	主な損益計上額
出資金(注)1	配当収益 3,889百万円
マネジメント業務(注)2	マネジメント業務収益 155
不動産賃借(注)3	賃借料 142

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

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

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

当連結会計年度(自 平成25年3月31日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)	
1株当たり純資産額	933,056.69円	1株当たり純資産額	1,561,619.35円
1株当たり当期純利益	48,907.18円	1株当たり当期純利益	644,897.62円

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
当期純利益(百万円)	14,471	141,049
普通株主に帰属しない金額(百万円)	3,961	2,453
(うち優先配当額)	(3,961)	(2,453)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	10,510	138,595
普通株式の期中平均株式数(株)	214,911	214,911

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
森ビル株	第2回無担保社債	平成22年 4月28日	20,000 (20,000)	-	1.39	なし	平成25年 4月26日
森ビル株	第3回無担保社債	平成22年 10月27日	10,000 (10,000)	-	1.04	なし	平成25年 10月25日
森ビル株	第4回無担保社債	平成22年 10月27日	10,000	10,000	1.44	なし	平成27年 10月27日
森ビル株	第5回無担保社債	平成23年 8月2日	15,000	15,000	1.23	なし	平成28年 8月2日
森ビル株	第6回無担保社債	平成23年 11月9日	16,000	16,000 (16,000)	0.92	なし	平成26年 11月7日
森ビル株	第7回無担保社債	平成23年 11月9日	4,000	4,000	1.66	なし	平成30年 11月9日
森ビル株	第8回無担保社債	平成24年 2月16日	15,000	15,000 (15,000)	0.99	なし	平成27年 2月16日
森ビル株	第9回無担保社債	平成24年 8月7日	20,000	20,000	0.94	なし	平成28年 8月5日
森ビル株	第10回無担保社債	平成24年 11月1日	13,000	13,000	0.97	なし	平成29年 10月31日
森ビル株	第11回無担保社債	平成25年 8月14日	-	20,000	0.91	なし	平成31年 8月14日
森ビル株	第12回無担保社債	平成25年 11月5日	-	10,000	0.80	なし	平成32年 11月5日
合計	-	-	123,000 (30,000)	123,000 (31,000)	-	-	-

(注) 1 ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	713	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	102,200	123,958	1.18	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	-	5,150	0.92	-
1年以内に返済予定のリース債務	81	164	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	518,693	506,680	1.17	平成27年～平成36年
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	-	224,346	0.65	平成32年～平成35年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	854	696	-	平成27年～平成30年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	622,541	860,994	-	-

- (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	162,123	129,186	82,643	79,655
ノンリコース 長期借入金	5,186	5,265	5,239	5,328
リース債務	591	73	30	0

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	84,581	106,984
営業未収入金	2 27,872	2 29,452
リース債権	259	224
有価証券	6,000	-
エクイティ出資	3,909	-
販売用不動産	5, 7 56,546	5 30,697
たな卸資産	6 228	6 197
前渡金	380	486
前払費用	3,572	3,989
繰延税金資産	3,290	1,086
その他	2 16,047	2 32,834
貸倒引当金	311	305
流動資産合計	202,378	205,649
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 5, 7 114,534	1, 5 106,279
構築物	5, 7 2,203	5 2,109
機械及び装置	5, 7 1,785	5 1,436
車両運搬具	0	14
工具、器具及び備品	5, 7 3,963	5 4,023
土地	1, 5, 7 432,098	1, 5 415,601
リース資産	497	303
建設仮勘定	5, 7 32,959	33,441
不動産仮勘定	49,286	47,167
信託不動産	1, 4, 5, 7 161,100	1, 4 164,197
有形固定資産合計	798,430	774,575

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
無形固定資産		
借地権	5,743,865	44,334
商標権	9	8
ソフトウェア	807	745
その他	125	125
無形固定資産合計	44,808	45,214
投資その他の資産		
投資有価証券	113,034	117,271
関係会社株式	54,773	55,461
その他の関係会社有価証券	62,002	92,777
出資金	87	62
長期貸付金	4,489	211
関係会社長期貸付金	238,099	219,239
従業員に対する長期貸付金	0	-
長期前払費用	3,437	3,372
その他	243,141	226,104
貸倒引当金	4,115	1,195
投資その他の資産合計	214,950	213,305
固定資産合計	1,058,189	1,033,094
資産合計	1,260,568	1,238,744
負債の部		
流動負債		
営業未払金	28,703	221,085
短期借入金	713	-
1年内返済予定の長期借入金	1101,600	1123,364
1年内償還予定の社債	30,000	31,000
リース債務	78	164
未払金	228,880	22,735
未払費用	1,454	1,202
未払法人税等	1,050	984
前受金	6,435	6,511
預り金	23,482	26,592
前受収益	0	0
賞与引当金	699	696
その他	2488	2607
流動負債合計	183,587	194,944

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
固定負債		
社債	93,000	92,000
長期借入金	1 515,820	1 504,398
リース債務	854	696
受入敷金保証金	2 50,132	2 58,704
長期預り金	1, 2, 4 56,216	1, 2, 4 52,194
繰延税金負債	47,513	55,833
退職給付引当金	2,659	2,878
役員退職慰労引当金	425	412
その他	3,645	3,539
固定負債合計	770,265	770,658
負債合計	953,853	965,603
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金		
資本準備金	56,819	16,819
資本剰余金合計	56,819	16,819
利益剰余金		
利益準備金	250	250
その他利益剰余金		
別途積立金	77,323	73,198
買換資産積立金	94,329	104,407
繰越利益剰余金	8,970	7,225
利益剰余金合計	180,873	185,081
自己株式	505	505
株主資本合計	304,186	268,395
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,587	4,835
繰延ヘッジ損益	59	90
評価・換算差額等合計	2,527	4,745
純資産合計	306,714	273,140
負債純資産合計	1,260,568	1,238,744

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	74,696	78,630
投資収益	17,650	3,373
不動産売上高	66,624	70,078
業務受託収益	33,647	33,472
その他	14,366	13,912
営業収益合計	1,206,985	1,199,467
営業原価		
賃貸事業原価	67,014	71,038
投資原価	5,168	574
不動産売上原価	50,681	39,141
業務受託原価	23,561	26,743
その他	11,770	11,921
営業原価合計	1,158,196	1,149,420
営業総利益	48,788	50,046
販売費及び一般管理費	1,29,491	1,29,600
営業利益	39,296	40,446
営業外収益		
受取利息	1,1,501	1,1,369
受取配当金	1,1,779	1,2,688
受取出向料	1,962	1,1,010
受取補償金	1,683	1,683
為替差益	2,694	1,680
その他	1,1,534	1,1,172
営業外収益合計	10,155	9,603
営業外費用		
支払利息	9,668	9,046
社債利息	1,434	1,231
株式交付費	-	1,830
その他	1,1,513	1,2,028
営業外費用合計	12,616	14,136
経常利益	36,836	35,913
特別利益		
固定資産売却益	3,2,038	3,2,002
匿名組合清算益	-	1,330
関係会社事業損失引当金戻入額	1,515	-
その他	2,578	803
特別利益合計	6,132	4,137

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
特別損失		
固定資産売却損	1, 4 836	1, 4 1,564
減損損失	15,814	6,798
その他の関係会社有価証券評価損	2,724	1,202
その他	1 2,217	1 229
特別損失合計	21,593	9,794
税引前当期純利益	21,375	30,255
法人税、住民税及び事業税	2,137	2,159
法人税等調整額	9,077	9,289
法人税等合計	11,214	11,449
当期純利益	10,160	18,806

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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		11,357	16.9	9,598	13.5
租税公課		4,212	6.3	4,246	6.0
賃借料		23,162	34.6	25,916	36.5
水道光熱費		4,295	6.4	4,821	6.8
委託管理費		9,795	14.6	9,894	13.9
人件費		8,036	12.0	8,415	11.8
諸経費		6,155	9.2	8,145	11.5
合計		67,014	100.0	71,038	100.0

[投資原価明細書]

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
その他投資原価		5,168	100.0	574	100.0
合計		5,168	100.0	574	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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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		50,681	100.0	39,141	100.0
合計		50,681	100.0	39,141	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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		4,475	19.0	4,499	16.8
委託管理費		6,349	26.9	6,333	23.7
諸経費		12,736	54.1	15,911	59.5
合計		23,561	100.0	26,743	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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		1,635	13.9	1,613	13.5
委託管理費		1,733	14.7	1,312	11.0
諸経費		8,401	71.4	8,995	75.5
合計		11,770	100.0	11,921	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				自己株式	株主資本合計
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
				別途積立金	買換資産積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	67,000	56,819	250	83,094	93,137	1,469	175,013	505	298,327
当期変動額									
剰余金の配当						4,300	4,300		4,300
別途積立金の取崩				5,771		5,771	-		-
買換資産積立金の積立					6,953	6,953	-		-
買換資産積立金の取崩					5,761	5,761	-		-
当期純利益						10,160	10,160		10,160
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	-	5,771	1,191	10,439	5,859	-	5,859
当期末残高	67,000	56,819	250	77,323	94,329	8,970	180,873	505	304,186

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	1,246	33	1,212	299,540
当期変動額				
剰余金の配当				4,300
別途積立金の取崩				-
買換資産積立金の積立				-
買換資産積立金の取崩				-
当期純利益				10,160
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,341	26	1,314	1,314
当期変動額合計	1,341	26	1,314	7,174
当期末残高	2,587	59	2,527	306,714

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
						別途積立金	買換資産積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	67,000	56,819	-	56,819	250	77,323	94,329	8,970	180,873
当期変動額									
新株の発行	35,000	35,000		35,000					-
資本金から剰余金への振替	35,000		35,000	35,000					-
準備金から剰余金への振替		75,000	75,000	-					-
剰余金の配当				-				14,598	14,598
別途積立金の取崩				-		4,125		4,125	-
買換資産積立金の積立				-			12,673	12,673	-
買換資産積立金の取崩				-			2,595	2,595	-
当期純利益				-				18,806	18,806
自己株式の取得				-					-
自己株式の消却			110,000	110,000					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	40,000	-	40,000	-	4,125	10,078	1,744	4,208
当期末残高	67,000	16,819	-	16,819	250	73,198	104,407	7,225	185,081

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	505	304,186	2,587	59	2,527	306,714
当期変動額						
新株の発行		70,000				70,000
資本金から剰余金への振替		-				-
準備金から剰余金への振替		-				-
剰余金の配当		14,598				14,598
別途積立金の取崩		-				-
買換資産積立金の積立		-				-
買換資産積立金の取崩		-				-
当期純利益		18,806				18,806
自己株式の取得	110,000	110,000				110,000
自己株式の消却	110,000	-				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			2,248	30	2,217	2,217
当期変動額合計	-	35,791	2,248	30	2,217	33,574
当期末残高	505	268,395	4,835	90	4,745	273,140

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券・・・・・・・・・・・・・・・・・・償却原価法(定額法)

子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券・・移動平均法に基づく原価法

その他有価証券(エクイティ出資含む)

市場価格のあるもの・・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)

市場価格のないもの・・移動平均法に基づく原価法

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

(2) デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ・・・・・・・・時価法

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、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)

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

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

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退職慰労金規程に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

なお、平成20年4月1日付で廃止した旧役員退職慰労金規程に基づく要支給額157百万円についても当該引当金残高に含まれております。

4 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。

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1)繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(2)ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジの有効性評価の方法

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

(3)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。

(4)退職給付に係る会計処理

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

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額を直接控除した場合の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・配当制限に関する注記については、該当する条文が削除されたため、記載しておりません。

(貸借対照表)

前事業年度において、「固定負債」の「長期預り金」に含めて表示しておりました「受入敷金保証金」は、より適切に表示するため当事業年度から独立掲記致しました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「固定負債」の「長期預り金」に表示していた106,348百万円は、「受入敷金保証金」50,132百万円、「長期預り金」56,216百万円として組替えております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
建物	291百万円	298百万円
土地	2,363	2,363
信託不動産	73,376	72,743
投資有価証券	9	9
計	76,042	75,414

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	77百万円	77百万円
長期借入金	194	116
長期預り金	38,838	38,223
計	39,110	38,417

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年度3月31日)
短期金銭債権	8,230百万円	28,557百万円
長期金銭債権	38,404	19,518
短期金銭債務	291	343
長期金銭債務	12,319	12,691

3 保証債務

下記の預り敷金等に対して債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
森磯(株)、森喜代(株)他 (*)	12,651百万円	16,155百万円
六本木エネルギーサービス(株)	1,924	1,602
K2合同会社	500	500
(株)プライムステージ	139	193
計	15,215	18,450

(*)前事業年度(平成25年3月31日)

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12,651百万円を含んでおります。

当事業年度(平成26年3月31日)

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13,555百万円を含んでおります。

4 不動産信託受益権による流動化

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

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
信託不動産	73,376百万円	72,743百万円
長期預り金	38,838	38,223

5 固定資産の保有目的の変更

前事業年度(平成25年3月31日)

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

当事業年度(平成26年3月31日)

従来、固定資産として保有しておりました土地等12,889百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産に振り替えております。

6 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
商品及び製品	226百万円	195百万円
原材料及び貯蔵品	2	2

7 販売用不動産の保有目的の変更

前事業年度(平成25年3月31日)

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

当事業年度(平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業取引による取引高		
営業収益	35,141百万円	52,866百万円
営業原価	22,763	37,749
営業取引以外の取引による取引高	4,577	6,725

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度6%、当事業年度4%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度94%、当事業年度96%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
給料手当	3,858百万円	3,851百万円
賞与引当金繰入額	273	330
役員退職慰労引当金繰入額	101	109
退職給付費用	483	582
減価償却費	969	499
租税公課	1,197	1,077
貸倒引当金繰入額	207	70

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
土地	1,783百万円	1,922百万円
建物等	255	80
計	2,038	2,002

4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
土地	232百万円	1,230百万円
建物等	604	333
計	836	1,564

(有価証券関係)

子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券
 前事業年度(平成25年3月31日)

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

当事業年度(平成26年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
その他の関係会社有価証券	13,608	33,362	19,753

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券
 (単位:百万円)

区分	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
子会社株式	53,762	54,449
関連会社株式	1,011	1,011
その他の関係会社有価証券	48,393	79,168

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	266百万円	106百万円
未払賞与損金算入限度超過額	303	284
販売用不動産評価損	1,064	1,064
減価償却費損金算入限度超過額	2,185	2,199
退職給付引当金超過額	957	1,024
投資有価証券評価損	5,656	6,063
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,629	534
固定資産減損損失損金不算入額	6,859	8,867
役員退職慰労引当金超過額	151	146
エクイティ出資評価損損金不算入額	1,503	-
税務上の繰越欠損金	3,233	-
その他	2,227	2,436
繰延税金資産小計	26,040	22,729
評価性引当額	15,605	16,112
繰延税金資産合計	10,434	6,617
繰延税金負債		
買換資産積立金	52,305	57,715
その他有価証券評価差額金	1,331	2,582
その他	1,021	1,065
繰延税金負債合計	54,657	61,364
繰延税金負債の純額	44,223	54,746

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

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	
(調整)		法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	
受取配当等永久に益金に算入されない項目	1.5	
評価性引当額	15.0	
その他	0.5	
税効果会計適用後の法人税等負担率	52.5	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更による財務諸表への影響は軽微であります。

(企業結合関係)

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	Hyatt Hotels Corporation	2,270,395	12,573
		三井住友トラスト・ホールディングス(株)	2,354,200	1,097
		PT Mitra Panca Persada	97,500	771
		国際石油開発帝石ホールディングス(株)	396,000	530
		(株)みずほフィナンシャルグループ	1,000,000	428
		サントリー食品インターナショナル(株)	80,000	284
		グローバル・アライアンス・リアルティ(株)	800	257
		Bank of China	4,230,000	193
		上海陸家嘴金融貿易区開発股份有限公司	981,681	151
		KDDI(株)	22,000	131
		その他(22銘柄)	-	671
計			-	17,091

【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(3銘柄)	-	155
		その他(2銘柄)	-	11
計			-	170

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区 分	資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期 償却額	当期末 残高	減価償却 累計額
有形固 定資産	建物	190,674	9,292	12,467 (1,308)	6,508	187,499	81,220
	構築物	5,599	639	537	269	5,701	3,591
	機械及び装置	3,222	161	167	368	3,217	1,780
	車両運搬具	24	14	13	0	25	10
	工具、器具及び 備品	12,170	811	368	668	12,612	8,588
	土地	432,098	6,684	23,180 (5,489)	-	415,601	-
	リース資産	1,253	98	0	292	1,352	1,048
	建設仮勘定	32,959	13,767	13,285	-	33,441	-
	不動産仮勘定	49,286	11,648	13,767	-	47,167	-
	信託不動産	174,532	4,886	0	1,789	179,418	15,220
		計	901,821	48,005	63,789 (6,798)	9,897	886,036
無形固 定資産	借地権	43,865	568	99	-	44,334	-
	商標権	65	1	50	1	15	7
	ソフトウエア	7,571	332	5,144	394	2,760	2,014
	その他	131	0	0	0	132	6
		計	51,634	902	5,293	396	47,243

- (注) 1 「当期減少額」欄の()は内数で、当期の減損損失計上額であります。
- 2 建物の増加額のうち主なものはアークヒルズサウスタワー竣工6,999百万円、減少の主なものは販売用不動産への振替8,838百万円であります。
- 3 土地の減少の主なものは、銀座6丁目土地譲渡5,269百万円であります。
- 4 当期首残高及び当期末残高については、取得価額を記載しております。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	4,427	71	2,997	1,501
賞与引当金	699	696	699	696
役員退職慰労引当金	425	109	122	412

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

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

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第55期）（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）平成25年6月26日関東財務局長に提出。

(2) 臨時報告書

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

(3) 臨時報告書

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

(4) 訂正発行登録書

上記(1)、(2)、(3)に関し、平成25年6月26日関東財務局長に提出。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書

事業年度（第54期）（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）の有価証券報告書に関し、平成25年7月4日関東財務局長に提出。

(6) 訂正発行登録書

上記(5)に関し、平成25年7月4日関東財務局長に提出。

(7) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類

平成25年8月8日関東財務局長に提出。

(8) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を平成25年10月4日関東財務局長に提出。

(9) 訂正発行登録書

上記(8)に関し、平成25年10月4日関東財務局長に提出。

(10) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類

平成25年10月29日関東財務局長に提出。

(11) 半期報告書

（第56期中）（自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）平成25年12月20日関東財務局長に提出。

(12) 訂正発行登録書

上記(11)に関し、平成25年12月20日関東財務局長に提出。

(13) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類

平成26年5月13日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成26年6月24日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石井 和人 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中市 俊也 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 尾関 高德 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、森ビル株式会社及び連結子会社の平成26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。

利害関係

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

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年6月24日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石井 和人 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中市 俊也 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 尾関 高德 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第56期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、森ビル株式会社の平成26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。

利害関係

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

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。