

【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27年6月24日
【事業年度】	第57期（自平成26年4月1日至平成27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53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月		平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月
営業収益	(百万円)	209,121	200,204	248,460	265,020	255,709
経常利益	(百万円)	25,188	36,386	39,101	45,921	57,160
当期純利益	(百万円)	7,077	9,018	14,471	141,049	50,389
包括利益	(百万円)	5,583	13,089	26,829	156,614	71,273
純資産額	(百万円)	310,700	317,576	337,988	434,095	474,251
総資産額	(百万円)	1,185,690	1,235,416	1,302,788	1,713,537	1,746,789
1株当たり純資産額	(円)	818,505.64	843,676.80	933,056.69	1,561,619.35	1,854,114.41
1株当たり当期純利益金額	(円)	14,232.30	23,449.76	48,907.18	644,897.62	226,916.95
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	(%)	24.46	23.90	24.14	23.73	26.18
自己資本利益率	(%)	2.44	3.08	4.75	39.12	11.67
株価収益率	(倍)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	73,419	84,973	94,302	111,659	117,019
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	48,379	77,811	68,302	28,469	102,358
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	23,434	28,034	8,435	60,473	21,806
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	92,354	72,231	107,725	154,437	149,123
従業員数	(人)	3,238	3,194	3,108	3,096	3,243
(外、平均臨時雇用者数)		(865)	(796)	(822)	(800)	(812)

(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53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月	平成27年 3月
営業収益 (百万円)	168,612	149,019	206,985	199,467	193,836
経常利益 (百万円)	32,122	30,863	36,836	35,913	56,511
当期純利益 (百万円)	4,638	9,655	10,160	18,806	43,902
資本金 (百万円)	67,000	67,000	67,000	67,000	67,000
発行済株式総数					
普通株式 (株)	215,311	215,311	215,311	215,311	219,699
第一種優先株式 (株)	1,025	1,025	1,025	-	-
第二種優先株式 (株)	75	75	75	-	-
第三種優先株式 (株)	-	-	-	700	500
純資産額 (百万円)	294,075	299,540	306,714	273,140	303,583
総資産額 (百万円)	1,071,973	1,166,035	1,260,568	1,238,744	1,268,876
1株当たり純資産額 (円)	837,488.07	863,434.31	896,899.45	940,808.24	1,153,301.76
1株当たり配当額					
普通株式 (円)	1,500.00	1,500.00	42,500.00	20,000.00	114,000.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
第一種優先株式 (円)	3,678,000.00	3,569,000.00	3,552,000.00	-	-
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
第二種優先株式 (円)	4,272,000.00	4,272,000.00	4,272,000.00	-	-
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
第三種優先株式 (円)	-	-	-	1,820,674.00	2,678,027.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(462,904.00)	(1,347,682.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	2,611.76	26,416.96	28,846.68	76,092.08	196,743.66
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 (%)	27.43	25.69	24.33	22.05	23.93
自己資本利益率 (%)	1.58	3.25	3.35	6.49	15.22
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	57.4	5.7	147.3	26.3	57.9
従業員数 (人)	1,280	1,291	1,244	1,219	1,216
(外、平均臨時雇用者数)	(321)	(291)	(321)	(316)	(290)

(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
平成26年5月	「虎ノ門ヒルズ」竣工

3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社20社（うち、連結子会社18社、持分法適用関連会社2社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名及び各社の当該事業における位置付けは次のとおりであります。

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

(1) 賃貸事業

賃貸管理事業

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

運営受託事業

当社は、設計や施工監理、コスト管理などのサポートを行うコンストラクションマネジメントや適切な維持、管理、営業活動などを行い、建物の資産価値をより高めるプロパティマネジメントなど、複合施設の管理運営ノウハウを第三者の資産にも活かす業務を行っております。森ビル・インベストメントマネジメント㈱（連結子会社）は、不動産投資信託「森ヒルズリート投資法人」のアセットマネジメント業務を行っております。森ビル都市企画㈱（連結子会社）は、街づくりに関する総合的なコンサルティング業務を行っております。

請負工事事業

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

地域冷暖房事業・電気供給事業

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

その他事業

当社は、特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資、仲介及び管理を行っております。また、「六本木ヒルズ」において展望施設の運営、「アカデミーヒルズ」を通じて、フォーラムやライブラリーの運営を行っております。

(2) 分譲事業

当社は、オフィスビル・住宅等の分譲を行っております。

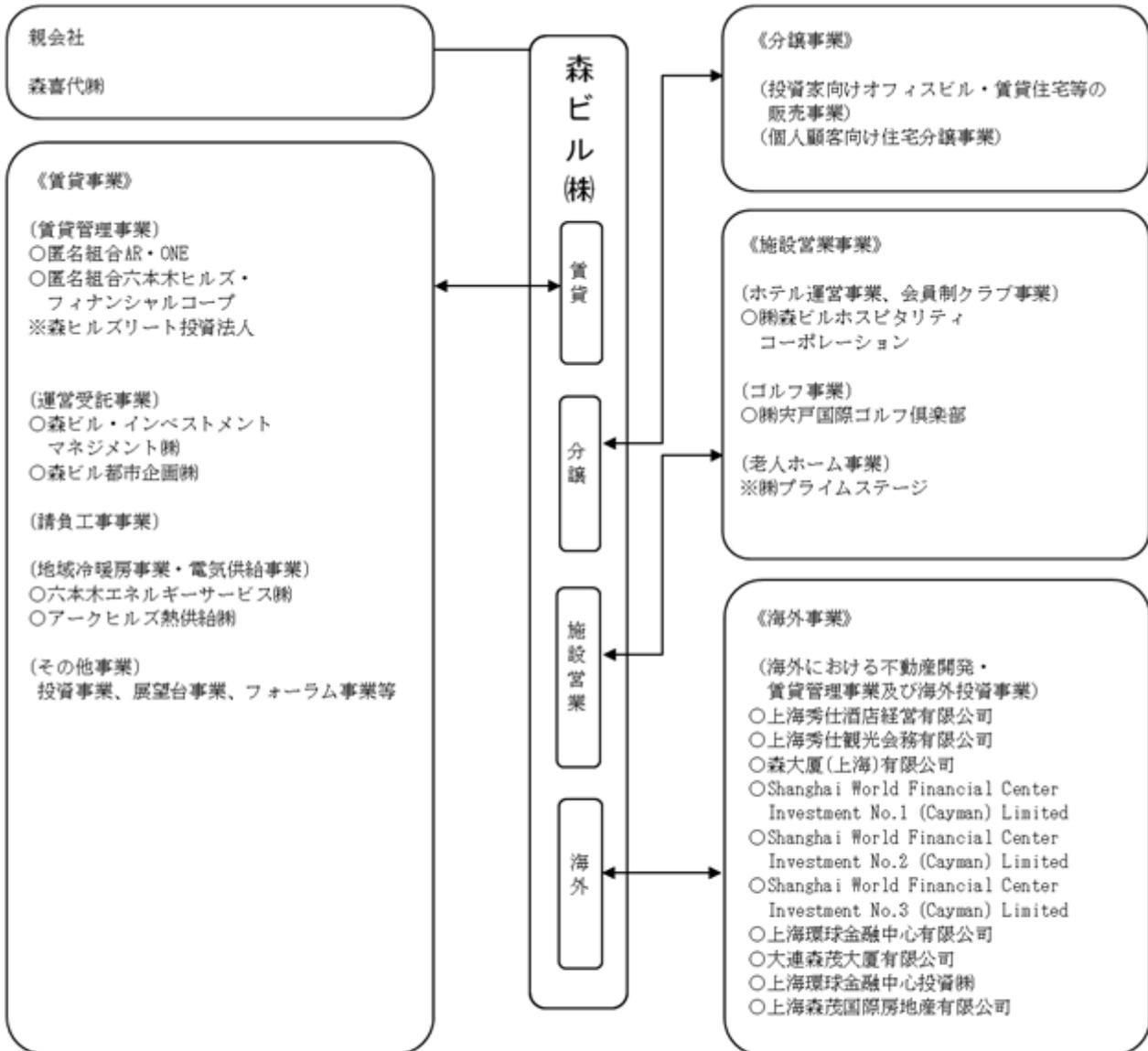
(3) 施設営業事業

当社は、「アンダーズ東京」を運営しております。㈱森ビルホスピタリティコーポレーション（連結子会社）は、「グランドハイアット東京」の運営や、会員制クラブ事業として「六本木ヒルズクラブ」「アークヒルズクラブ」を運営しております。㈱穴戸国際ゴルフ倶楽部（連結子会社）は、「穴戸ヒルズカントリークラブ」「静ヒルズカントリークラブ」のゴルフ場と「静リゾートホテル」を運営しております。㈱プライムステージ（持分法適用関連会社）は、ケア付高齢者住宅「サクラピア成城」を運営しております。

(4) 海外事業

当社及び上海環球金融中心投資(株) (連結子会社) は、在外法人9社 (うち連結子会社9社) とあわせて、中華人民共和国において都市開発を行っております。なお、上海市においては、上海森茂国際房地產有限公司 (連結子会社) が「恒生銀行大廈」 (オフィス・店舗) を賃貸管理するとともに、上海環球金融中心有限公司 (連結子会社) がオフィス、カンファレンス施設、ホテル、店舗、展望施設等の機能が集約された複合施設「上海環球金融中心」 (101階建ての超高層ビル) を賃貸管理しております。また、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・運営 管理、資金貸付、 債務保証	(注)2

(注)1 「主要な事業内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

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

(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 ホテル運営の業務 委託	
森ビル・インベストメン トマネジメント(株)	東京都港区	200	賃貸	100.0	不動産賃貸	
森ビル都市企画(株)	東京都港区	100	賃貸	100.0	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、6
上海秀仕酒店経営 有限公司	中華人民共和国 上海市	204 百万人民元	海外	100.0	役員の兼任2名、 資金貸付	
森大廈(上海)有限公司	中華人民共和国 上海市	178 百万人民元	海外	100.0	役員の兼任2名、 設計監理等の業務 受託、資金貸付	
上海森茂国際房地產 有限公司	中華人民共和国 上海市	511 百万人民元	海外	95.0	役員の兼任1名、 資金貸付	(注) 4、7
上海環球金融中心 有限公司	中華人民共和国 上海市	4,814 百万人民元	海外	91.9 (91.9)	役員の兼任2名、 資金貸付	(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	80.1	役員の兼任3名、 不動産賃貸	(注) 3、8
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、 資金貸付	
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
大連森茂大廈有限公司	中華人民共和国 大連市	2,300	海外	74.0	役員の兼任1名、 資金貸付	

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
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、 電気・冷温熱の購 入、資金貸付、債 務保証	
アークヒルズ熱供給(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、資金貸付	
匿名組合AR・ONE	東京都中央区	18,876 [100.0]	賃貸	-	不動産運営管理	(注) 4、5
匿名組合六本木ヒルズ・ フィナンシャルコープ	東京都港区	3,481 [100.0]	賃貸	-	不動産賃貸・運営 管理	(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。
 6 Shanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman)Limitedが、Shanghai World Financial Center Investment No.4(Cayman) Limitedを吸収合併しております。
 7 上海森茂国際不動産有限公司は、持分の追加取得により出資比率が65.0%から95.0%に増加しております。
 8 株式会社穴戸国際ゴルフ倶楽部は、株式の追加取得により出資比率が79.6%から80.1%に増加しております。
 9 虎六開発特定目的会社は、平成26年8月に清算終了しております。

(3) 持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
(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、 資金貸付、債務保 証	
森ヒルズリート投資法人	東京都港区	150,418	賃貸	15.6	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27年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸	1,067 (287)
分譲	25 (-)
施設営業	1,319 (432)
海外	659 (84)
全社(共通)	173 (9)
合計	3,243 (812)

- (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27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)
1,216 (290)	41.6	13.8	8,769

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸	999 (280)
分譲	25 (-)
施設営業	1 (-)
海外	18 (1)
全社(共通)	173 (9)
合計	1,216 (290)

- (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、政府の経済対策や日本銀行の金融政策による企業収益の改善や、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費が消費税率引き上げによる駆け込み需要の反動を脱するなど、全体的には緩やかな回復基調で推移しました。

このような環境下、賃貸オフィスビル市場は、経済市況の回復を背景に需要が引き続き底堅く、大規模ビルを中心に空室率は低下傾向で推移しました。また、賃料相場は空室率の低下に伴い、競争力の高いビルでは募集賃料の引き上げの動きが見られました。高級賃貸住宅市場においては、好調な需要環境を背景に都心部では空室率が低い水準で推移し、成約賃料単価は上昇基調で推移しました。

このような事業環境のもと、当社におきましては、物件売却収入の減少や「虎ノ門ヒルズ」の工事収益の減少により、当連結会計年度の営業収益は前期比 3.5%の255,709百万円となりました。営業利益は含み益の大きい物件の売却、「虎ノ門ヒルズ」の住宅分譲が好調に推移したことや賃貸不動産の順調な稼働などにより同+8.5%の62,347百万円となりました。経常利益は支払利息の減少や営業利益と同様の理由により同+24.5%の57,160百万円となりましたが、当期純利益は前期に一時的な会計上の利益を計上した反動から、同 64.3%の50,389百万円となりました。

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、「虎ノ門ヒルズ」の工事収益の減少により、当セグメントの営業収益は145,214百万円と前連結会計年度と比べ5,835百万円減収となりましたが、賃貸不動産の順調な稼働により、営業利益は2,167百万円増の29,017百万円となりました。

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	100,691	105,581
運営受託事業収益	31,027	18,957
請負工事業収益(注) 2	8,672	10,019
地域冷暖房事業・電気供給事業収益(注) 3	5,119	5,107
その他事業収益	5,538	5,548
合計	151,050	145,214

(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	516,736.33m ²	607,199.53m ²
転貸面積	198,720.15m ²	194,201.88m ²
計	715,456.48m ²	801,401.41m ²
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,425戸	1,451戸
転貸戸数	526戸	526戸
計	1,951戸	1,977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	1,427件	1,191件
完成件数	1,447件	1,172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	10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、前期の物件売却の反動減により、当セグメントの営業収益は58,731百万円と前連結会計年度と比べ11,347百万円減収となりましたが、「虎ノ門ヒルズ」の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により、営業利益は10,211百万円増の41,147百万円となりました。

施設営業

当連結会計年度においては、「アンダーズ東京」の開業により、当セグメントの営業収益は25,413百万円と前連結会計年度と比べ4,426百万円増収となりましたが、「アンダーズ東京」の開業費負担により、955百万円減の5百万円の営業損失となりました。

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	14,244	18,498
会員制クラブ事業収益	4,500	4,824
ゴルフ事業収益	2,242	2,090
合計	20,987	25,413

海外

当連結会計年度においては、賃貸が好調に推移したことや為替の影響により、当セグメントの営業収益は31,205百万円と前連結会計年度と比べ824万円増収となりましたが、将来支払うと見込まれる費用を計上したことにより、営業利益は9,117百万円減の295百万円となりました。

(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、149,123百万円(前連結会計年度比 5,313百万円)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、117,019百万円の収入(前連結会計年度比+5,360百万円)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、102,358百万円の支出(前連結会計年度比 73,889百万円)となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、第三種優先株式の一部消却や長期借入金の返済等により、21,806百万円の支出(前連結会計年度比+38,667百万円)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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	39,649	15.0	-	-

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

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。

財務規律を勘案しつつ上記事業を推進し、自己資本を確実に積み増していくことで、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979,344百万円であります。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。

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33,252百万円増加し、1,746,789百万円となりました。

流動資産は、販売用不動産の売却に伴い、たな卸資産が減少したことや「虎ノ門ヒルズ」の工事代金の支払いにより現金及び預金が減少したことから、34,212百万円減少しました。

固定資産は、「虎ノ門ヒルズ」の竣工に伴い、有形固定資産が増加したことにより、67,465百万円増加しました。

負債

当連結会計年度の負債は、長期借入金の返済等により、前連結会計年度に比べ6,902百万円減少し、1,272,538百万円となりました。

純資産

当連結会計年度の純資産は、平成27年3月27日付で行われた第三種優先株式の一部消却により、資本金が5,000百万円、資本剰余金が5,000百万円、利益剰余金が10,259百万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普通株式の第三者割当増資により資本金及び資本剰余金がそれぞれ5,000百万円増加、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40,155百万円増加し、474,251百万円となりました。

(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、物件売却収入の減少や「虎ノ門ヒルズ」の工事収益の減少により、前連結会計年度に比べて9,311百万円減少し、255,709百万円（前連結会計年度比 3.5%）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、「虎ノ門ヒルズ」の住宅分譲が好調に推移したことや賃貸不動産の順調な稼働等により、前連結会計年度に比べて4,889百万円増加し、62,347百万円（前連結会計年度比+8.5%）となりました。

経常利益

経常利益は、支払利息の減少や営業利益と同様の理由により、前連結会計年度に比べて11,239百万円増加し、57,160百万円（前連結会計年度比+24.5%）となりました。

当期純利益

当期純利益は、前期に一時的な会計上の利益を計上した反動から、前連結会計年度に比べて90,660百万円減少し、50,389百万円（前連結会計年度比 64.3%）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、「虎ノ門ヒルズ」の竣工等、賃貸事業の投資を中心に合計154,330百万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	130,871
分譲	-
施設営業	21,539
海外	868
小計	153,279
調整額	1,050
合計	154,330

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	1,189	3,088	14,755	15	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	4,724	4,382	23,995	35	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 (51,922)	14,926	16,191	96,550	440	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	4,226	3,265	16,395	1	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	271 (47,256)	105	25	97	0	平成 12年 9月
"	アーク 八木ヒルズ	オフィス	東京都 港区	地上13階 地下1階	(20,794)	701	-	-	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	5,705	4,560	28,228	25	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)	16,050	2,666 (5,791)	12,202 (29,380)	860	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	31,804 (3,428)	7,121	5,678	15,163	132	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	497,709 (95,836)	114,392	53,361	320,810	6,376	平成 15年 4月

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他	竣工年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
森ビル(株)	オランダヒルズ	オフィス、 住宅	東京都 港区	地上24階 地下2階	31,652 (4,003)	5,305	3,036 (18,644)	15,597 (1,445)	187	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 (13,768)	2,193	507	3,653	64	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	67,629 (41,000)	16,355	7,421	17,602	1,514	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	(55,033)	7	-	-	2	平成 25年 8月
"	虎ノ門ヒルズ	オフィス、 住宅、店舗 他	東京都 港区	地上52階 地下5階	172,740 (27,816)	56,939	13,086	47,362	2,062	平成 26年 5月
"	ブルデンシャル タワー	オフィス、 住宅	東京都 千代田区	地上38階 地下3階	(76,593)	6	-	-	10	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	12,503 (25,006)	2,724	334	1,301	119	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	2,166	(69,663)	-	262	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 (2,460)	6,824	4,901	19,548	291	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 (㎡)
森ビル(株)	アンダーズ東京	東京都港区		164室	29,576
(株)森ビルホスピタリティコーポレーション	グランドハイアット東京	東京都港区	地上21階 地下2階	387室	68,999

ゴルフ場

会社名	名称	所在地	設備	建物及び構築物等帳簿価額 (百万円)	土地	
					面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部	穴戸ヒルズカントリークラブ	茨城県笠間市	クラブハウス ゴルフコース	1,872	930,074 (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	1,335	1,168,584 (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	3,316	(3,917)	(405)	325	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	12,938	(9,803)	(4,020)	380	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	93,274	(27,054)	(18,517)	2,036	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27年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成27年6月24日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	219,699	219,699	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	500	500	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	220,199	220,199		

(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「経過第三種優先配当金相当額」とは、残余財産の分配が行われる日（以下、「残余財産分配日」という。）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種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種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種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種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種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種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して第三種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。

第三種優先株主または第三種優先登録質権者に対しては、上記のほか、残余財産の分配は行わない。

特定の株主からの取得

- (a) 当社は、法令の定めに従い、特定の株主との合意によって第三種優先株式の全部または一部を有償で取得することができる。
- (b) 第三種優先株式の取得について会社法第160条第1項の規定による決定をするときは、同条第2項および第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、第三種優先株式について株式の併合または分割は行わない。
- (b) 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、第三種優先株主に対しては、会社法第185条に規定する株式無償割当てまたは同法第277条に規定する新株予約権無償割当てを行わず、同法第202条第1項に基づき株式の割当てを受ける権利もしくは同法第241条第1項に基づき新株予約権の割当てを受ける権利を与えない。

取得条項

当社は、平成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、第三種優先株式の全部または一部を取得することができ、この場合、当社はこれと引換えに、第三種優先株式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「経過第三種優先配当金相当額」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種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種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種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種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種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種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して第三種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。

当社が第三種優先株式の一部を取得するときは、取得する第三種優先株式は按分比例の方式により決定するものとし（ただし、各第三種優先株主毎に按分比例の方式による計算の結果生ずることとなる1株未満

の端数については、切り捨てた数とする。) 、按分比例の方式により決定できない残余分については抽選その他の方法により決定する。

議決権

第三種優先株主は、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
平成27年3月27日 (注) 3	4,388	220,399	5,000	72,000	5,000	21,819
平成27年3月27日 (注) 4	200	220,199	5,000	67,000	5,000	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。)。

3 有償第三者割当(普通株式)

発行価格 2,279,000円/株

資本組入額 1,139,500円/株

4 内容は次のとおりであります。

第三種優先株式の一部消却原資を確保するため、平成27年2月24日開催の取締役会において、資本金および資本準備金の額の減少について決議いたしました。この結果、平成27年3月27日付で、資本金が5,000百万円減少し、資本準備金が5,000百万円減少しております。

平成27年2月24日開催の取締役会決議に基づき、平成27年3月27日付で第三種優先株式200株を、金銭を対価として20,260百万円で取得し、消却いたしました。

(6) 【所有者別状況】

普通株式

平成27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	-	208,822	-	-	9,234	219,699	-
所有株式数の割合(%)	-	0.75	-	95.05	-	-	4.20	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27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)	-	500	-	-	-	-	-	500	-
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27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	87,949	39.94
(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	65,568	29.78
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	55,305	25.12
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.06
森 京子	東京都港区	2,325	1.06
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	0.75
森 佳子	東京都港区	1,000	0.45
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	0.36
森 浩生	東京都港区	800	0.36
計		218,564	99.26

(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27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	87,949	40.10
(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	65,568	29.90
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	55,305	25.22
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.06
森 京子	東京都港区	2,325	1.06
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	0.75
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	0.36
森 浩生	東京都港区	800	0.36
計		218,564	99.66

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成27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 500	-	「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 219,299	219,299	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	220,199	-	-
総株主の議決権	-	219,299	-

【自己株式等】

平成27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	0.18
計	-	400	-	400	0.18

(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155条第3号に該当する第三種優先株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

第三種優先株式

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
株主総会(平成27年2月24日)での決議状況 (取得日 平成27年3月27日)	200	20,260,221,400
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	200	20,260,221,400
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(%)	-	-

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

普通株式

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

第三種優先株式

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	200	20,260,221,400	-	-
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26年11月18日 臨時取締役会決議	第三種優先株式	943	1,347,682
平成27年6月23日 定時株主総会決議	普通株式	25,000	114,000
	第三種優先株式	665	1,330,345

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】

男性 14名 女性 1名 (役員のうち女性の比率6.7%)

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) (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 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) 経理部、財務部、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 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) 設計統括部、用地企画部	(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	-

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、開発統括部	(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 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27年6月23日から選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
 5 平成27年6月23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27年6月23日現在における執行役員は23名、グループ執行役員は1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。

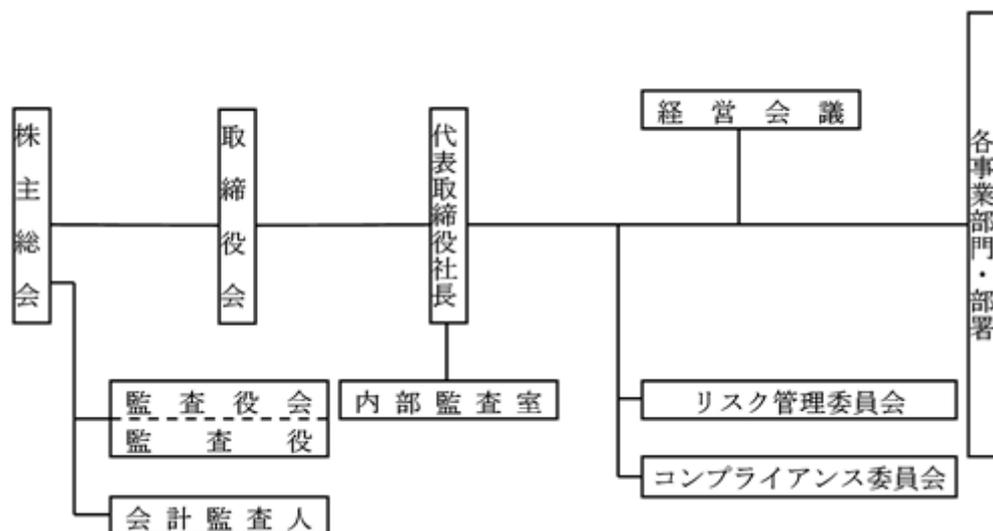
(e) コンプライアンス委員会

『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当社の業務並びに当社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するための体制は以下のとおりであります。

- (a) 取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- () 「コンプライアンス基本方針」「コンプライアンス規程」等を制定し、すべての役員及び社員に法令等社会規範の遵守を徹底するとともに、コンプライアンス委員会及びチーフ・コンプライアンス・オフィサー等を置き、コンプライアンス体制を整備・推進する。
 - () 代表取締役社長直属の組織として内部監査室を設置し、同監査室を通じて、当社グループ全体の監査を実施する。内部監査室による監査の結果については、代表取締役社長等に適宜報告する。
 - () 通常の業務報告経路によらずに直接連絡できる通報窓口を設けるなど、法令・定款違反等の通報・相談体制を整備し、すべての役員及び社員に周知徹底する。
 - () 反社会的勢力とは一切の関係を持たず、反社会的勢力による不当要求等に対しては弁護士、警察等関連機関とも連携し毅然とした対応をする。
- (b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- () 取締役の職務執行に係る取締役会議事録、決裁書等の文書その他の情報は、「文書管理規程」等に従い、文書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
- () 当社グループの事業上のリスクを網羅的・総括的に管理・対応すべく、「リスク管理規程」を制定するとともに、「リスク管理委員会」を設置し、リスク管理に関する体制、方針及び施策等を総合的に検討して、リスク管理体制の整備を図るものとする。
 - () 内部監査室は、当社グループのリスク管理体制の整備、推進状況を監査し、その結果を代表取締役社長等に適宜報告する。
 - () 経営に重大な影響を及ぼす事態が発生した場合について、その情報が迅速かつ確に伝達され、かつ当該事態に迅速かつ確に対処することができる体制を整備する。
- (d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- () 取締役の効率的な職務執行の基礎として、取締役会を原則として月一回定時に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、経営にかかる重要事項を審議、報告する。
 - () 取締役会の決議により執行役員を選任し、経営・監督機能を担う取締役と、業務執行機能を担う執行役員を配することにより、経営の効率化と意思決定の迅速化を図る。
 - () 「業務分掌規程」「組織・職務権限規程」及び「決裁規程」に基づき、職務権限及び意思決定ルールを明確化し、適正かつ効率的に取締役の職務の執行が行われる体制を整備する。
 - () 決裁、承認行為をシステム化し、情報の一元化をはかる。当該システムで処理されたものについては、取締役及び監査役が速やかに閲覧できるよう整備する。
- (e) 当該株式会社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- () 当社グループ各社を的確かつ円滑に経営し、その業務の適正を確保するため、グループ会社戦略会議等を設置するとともに、「グループ会社経営規程」および「グループ会社経営に関するガイドライン」などの運用を通じて、一定の重要事項については当社と当社グループ各社が協議のうえ当社の承認を得ることなどにより、当社グループ各社の経営・運営状況の把握・改善・指導等を行う。
 - () 当社から当社グループ各社に取締役又は監査役等を派遣して、適法かつ適正な業務運営を行う。
 - () 内部監査室は、当社グループ各社の内部監査を実施し、その結果を代表取締役社長等に適宜報告する。
- (f) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、当該使用人の取締役からの独立性および当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- 監査役から監査役を補助すべき社員を求められた場合、監査役を補助する社員を配置する。また、当該社員の人選、異動及び懲戒処分については、監査役会の同意を得るものとする。
- (g) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- () すべての取締役、執行役員及び社員は、法令もしくは定款に違反する行為または不正な行為を発見したとき、もしくは会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに監査役に報告する。
 - () 当社グループ会社の取締役、執行役員、監査役および社員は、当社または当社グループ会社に法令もしくは定款に違反する行為または不正な行為を発見したとき、当社または当社グループ会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したとき、またはこれらの事実の報告を受けたときは、直ちに監査役に報告する。

- () 当社は、前2号の報告をした者に対して当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止する。
- () 監査役は、経営の意思決定や業務執行の状況を把握するため、取締役会、経営会議等の重要な会議に出席するとともに、決裁書等の業務執行に関わる書類等の閲覧を行い、必要に応じすべての取締役、執行役員及び社員に説明を求めることができる。
- () 内部監査室は、内部監査の実施状況等を、またコンプライアンス担当部門はコンプライアンスの推進状況を、適宜監査役会に報告する。
- (h) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - () 監査役は、内部監査室と連携するとともに、会計監査人と定期的に情報交換を行い、相互に連携を図る。
 - () 監査役が業務に関する説明又は報告を求めた場合、すべての取締役、執行役員及び社員が迅速かつ適切に対応する。
 - () 監査役が職務を執行するうえで必要な費用は、その請求により速やかに支払うものとする。

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（5名）により、年間監査計画に従い内部監査を実施し、内部統制の整備・運用状況が適切かどうかを確認しております。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、鈴木智喜

継続監査年数については、3名とともに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8名、その他1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	706百万円
(b) 監査役に支払った報酬	33百万円

社外取締役及び社外監査役と会社との関係

当社には、社外取締役はありません。

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	40	6	40	9
連結子会社	9	1	9	3
計	50	8	49	12

【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)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。

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いません。

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26年4月1日から平成27年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成26年4月1日から平成27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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2, 8 157,049	2, 8 143,016
受取手形及び営業未収入金	30,164	14,665
有価証券	2,555	9,123
たな卸資産	5, 6, 7 33,170	5, 6, 7 22,892
繰延税金資産	1,358	4,703
その他	22,484	18,614
貸倒引当金	314	759
流動資産合計	246,469	212,256
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	333,906	414,757
減価償却累計額	121,485	136,420
建物及び構築物(純額)	2, 5, 7 212,420	2, 5, 7 278,337
機械装置及び運搬具	20,287	21,101
減価償却累計額	13,171	14,500
機械装置及び運搬具(純額)	2, 5, 7 7,116	2, 5, 7 6,600
工具、器具及び備品	18,401	21,994
減価償却累計額	12,958	14,479
工具、器具及び備品(純額)	2, 5 5,442	2, 5, 7 7,514
土地	2, 5 416,999	2, 5, 7 438,467
建設仮勘定	2, 8 33,968	2, 8 8,676
信託不動産	671,207	704,594
減価償却累計額	96,261	104,866
信託不動産(純額)	2, 4, 8 574,946	2, 4, 8 599,728
その他	50,359	5,986
減価償却累計額	1,197	1,357
その他(純額)	49,161	4,629
有形固定資産合計	1,300,056	1,343,954
無形固定資産		
借地権	7 64,439	5 65,355
のれん	820	18,682
その他	2, 8 1,876	2, 8 1,806
無形固定資産合計	67,136	85,844
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 19,935	1, 2 24,841
エクイティ出資	1 45,879	1 44,103
長期貸付金	211	193
繰延税金資産	568	289
その他	2, 8 34,481	2, 8 35,928
貸倒引当金	1,202	621
投資その他の資産合計	99,874	104,734
固定資産合計	1,467,067	1,534,533
資産合計	1,713,537	1,746,789

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	23,298	16,589
短期借入金	2,8129,108	2,8157,897
1年内償還予定の社債	31,000	10,000
未払法人税等	2,956	11,621
賞与引当金	1,096	1,375
その他	24,470	24,544
流動負債合計	211,930	222,029
固定負債		
社債	92,000	115,000
長期借入金	2,8731,025	2,8695,748
受入敷金保証金	69,358	74,800
長期預り金	2,452,233	2,447,166
退職給付に係る負債	4,411	4,184
役員退職慰労引当金	412	521
繰延税金負債	113,505	109,272
その他	4,564	3,817
固定負債合計	1,067,510	1,050,509
負債合計	1,279,441	1,272,538
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金	16,819	16,819
利益剰余金	302,607	336,544
自己株式	505	505
株主資本合計	385,921	419,858
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,852	8,051
繰延ヘッジ損益	90	284
為替換算調整勘定	16,267	29,756
退職給付に係る調整累計額	391	111
その他の包括利益累計額合計	20,638	37,412
少数株主持分	27,536	16,980
純資産合計	434,095	474,251
負債純資産合計	1,713,537	1,746,789

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	265,020	255,709
営業原価	186,399	170,834
営業総利益	78,620	84,875
販売費及び一般管理費	1 21,162	1 22,527
営業利益	57,458	62,347
営業外収益		
受取利息	554	561
為替差益	5,469	4,608
持分法による投資利益	1,051	1,114
その他	3,463	2,548
営業外収益合計	10,540	8,832
営業外費用		
支払利息	16,105	11,331
金融手数料	3,170	1,730
その他	2,800	958
営業外費用合計	22,077	14,019
経常利益	45,921	57,160
特別利益		
固定資産売却益	2 2,171	2 7,208
負ののれん発生益	116,962	-
持分変動利益	256	1,475
その他	2,137	3,041
特別利益合計	121,527	11,724
特別損失		
固定資産売却損	3 1,569	3 7,832
減損損失	4 7,343	4 3,488
その他	1,169	959
特別損失合計	10,082	12,280
税金等調整前当期純利益	157,367	56,605
法人税、住民税及び事業税	4,996	13,844
法人税等調整額	9,239	8,621
法人税等合計	14,235	5,223
少数株主損益調整前当期純利益	143,131	51,382
少数株主利益	2,082	992
当期純利益	141,049	50,389

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	143,131	51,382
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	2,248	3,199
繰延ヘッジ損益	30	193
為替換算調整勘定	11,265	16,606
退職給付に係る調整額	-	279
その他の包括利益合計	1 13,483	1 19,891
包括利益	156,614	71,273
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	151,688	67,162
少数株主に係る包括利益	4,926	4,110

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	67,000	16,819	302,607	505	385,921
当期変動額					
新株の発行	5,000	5,000			10,000
資本金から剰余金への振替	5,000	5,000			-
剰余金の配当			6,192		6,192
当期純利益			50,389		50,389
連結範囲の変動					-
自己株式の取得				20,260	20,260
自己株式の消却		10,000	10,259	20,260	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	33,937	-	33,937
当期末残高	67,000	16,819	336,544	505	419,858

	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	4,852	90	16,267	391	20,638	27,536	434,095
当期変動額							
新株の発行							10,000
資本金から剰余金への振替							-
剰余金の配当							6,192
当期純利益							50,389
連結範囲の変動							-
自己株式の取得							20,260
自己株式の消却							-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,199	193	13,489	279	16,773	10,555	6,218
当期変動額合計	3,199	193	13,489	279	16,773	10,555	40,155
当期末残高	8,051	284	29,756	111	37,412	16,980	474,251

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	157,367	56,605
減価償却費	26,086	29,606
減損損失	7,343	3,488
のれん償却額	318	207
負ののれん発生益	116,962	26
有形固定資産除売却損益(は益)	504	675
投資有価証券売却損益(は益)	217	-
持分法による投資損益(は益)	1,051	1,114
引当金の増減額(は減少)	981	233
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	962	215
受取利息及び受取配当金	680	926
支払利息	16,105	11,331
売上債権の増減額(は増加)	182	15,627
エクイティ出資の増減額(は増加)	40	-
未払金の増減額(は減少)	3,711	163
たな卸資産の増減額(は増加)	39,043	16,744
仕入債務の増減額(は減少)	11,285	6,839
長期預り金の増減額(は減少)	5,362	1,838
その他	7,690	8,609
小計	131,933	132,434
利息及び配当金の受取額	1,583	1,457
利息の支払額	18,405	11,402
法人税等の支払額	3,452	5,470
営業活動によるキャッシュ・フロー	111,659	117,019
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	3,347	1,499
定期預金の払戻による収入	7,417	4,169
有形及び無形固定資産の取得による支出	44,160	105,206
有形及び無形固定資産の売却による収入	14,531	28,965
投資有価証券の取得による支出	2,890	236
投資有価証券の売却による収入	433	1
貸付けによる支出	100	1,500
貸付金の回収による収入	679	5,117
子会社株式の取得による支出	2,087	32,187
その他	1,054	17
投資活動によるキャッシュ・フロー	28,469	102,358

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成26年4月1日 至 平成27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）	713	-
長期借入れによる収入	294,324	133,718
長期借入金の返済による支出	297,138	140,205
社債の発行による収入	30,000	33,000
社債の償還による支出	30,000	31,000
株式の発行による収入	68,169	10,000
自己株式の取得による支出	110,000	20,260
配当金の支払額	14,598	6,192
少数株主への配当金の支払額	517	866
財務活動によるキャッシュ・フロー	60,473	21,806
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,180	1,831
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	23,896	5,313
現金及び現金同等物の期首残高	107,725	154,437
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	1 154,437	1 149,123

【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 18社

主要な連結子会社の名称

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

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

イーヒルズ(株)、森ビル不動産投資顧問(株)、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。

(3) 連結の範囲の変更

前連結会計年度において連結子会社でありました虎六開発特定目的会社は当連結会計年度において清算終了したため、連結の範囲から除いております。

また、Shanghai World Financial Center Investment No.4(Cayman) Limitedについては、当連結会計年度でShanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limitedと合併したため、連結の範囲から除いております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 2社

会社名

(株)ブライムステージ

森ヒルズリート投資法人

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(イーヒルズ(株)、森ビル不動産投資顧問(株)、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8社の決算日は、12月31日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、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り下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

当社及び連結子会社は主として定率法

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

在外連結子会社は定額法

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給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により費用処理しております。

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

「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27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。) を、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について当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「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25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1) 概要

子会社株式の追加取得等において、支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更並びに暫定的な会計処理の確定の取扱い等について改正されました。

(2) 適用予定日

平成28年3月期の期首から適用します。

なお、暫定的な会計処理の確定の取扱いについては、平成28年3月期の期首以後実施される企業結合から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「企業結合に関する会計基準」等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、「無形固定資産」の「その他」に含めて表示しておりました「のれん」は、資産の総額の100分の1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貸借対照表において、「無形固定資産」の「その他」に表示していた2,696百万円は、「のれん」820百万円、「その他」1,876百万円として組み替えております。

(連結損益計算書)

- 1 前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「受取補償金」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「受取補償金」に表示していた1,683百万円は、「その他」として組み替えております。

- 2 前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「株式交付費」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「株式交付費」に表示していた1,830百万円は、「その他」として組み替えております。

- 3 前連結会計年度において、「特別利益」の「その他」に含めて表示しておりました「持分変動利益」は、特別利益の総額の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、「特別利益」の「その他」に表示していた2,393百万円は、「持分変動利益」256百万円、「その他」2,137百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「株式交付費」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「株式交付費」に表示していた1,830百万円は、「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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券	2,392百万円	2,918百万円
エクイティ出資	43,961	41,985

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	21,607百万円	20,185百万円
建物及び構築物	779	743
機械装置及び運搬具	3,612	3,041
工具、器具及び備品	2	1
土地	2,363	2,363
建設仮勘定	13	165
信託不動産	488,116	514,082
その他(無形固定資産)	0	0
投資有価証券	9	9
その他(投資その他の資産)	1,508	1,642
計	518,014	542,236

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	5,440百万円	5,436百万円
長期借入金	225,838	220,312
長期預り金	38,223	43,769
計	269,502	269,518

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
森磯(株)、森喜代(株)他 (*)	16,155百万円	15,340百万円
青海T特定目的会社	-	550
(株)プライムステージ	193	143
K2合同会社	500	-
計	16,848	16,033

(*)前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成27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12,840百万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、また平成26年6月26日にK2(同)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、それぞれ、不動産の買戻しを行ったもの及び金融取引として処理しております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
信託不動産	72,743百万円	108,920百万円
長期預り金	38,223	43,769

5 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成27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14,476百万円については、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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
販売用不動産	32,528百万円	22,220百万円
商品及び製品	262	243
原材料及び貯蔵品	379	428

7 販売用不動産の保有目的の変更

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成27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16,264百万円については、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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	5,150百万円	5,186百万円
長期借入金	224,346	219,160

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	21,607百万円	20,185百万円
建設仮勘定	13	165
信託不動産	415,373	405,161
その他(無形固定資産)	0	0
その他(投資その他の資産)	1,508	1,642

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
給料手当	6,884百万円	6,727百万円
役員退職慰労引当金繰入額	109	113
賞与引当金繰入額	344	339
退職給付費用	588	581
租税公課	2,790	4,402
貸倒引当金繰入額	84	149

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
土地	2,069百万円	5,857百万円
建物及び構築物等	102	1,351
計	2,171	7,208

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
土地	1,230百万円	7,568百万円
建物及び構築物等	338	264
計	1,569	7,832

4 減損損失

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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

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

その結果、当連結会計年度においては、売却を予定している資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、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、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額及び不動産鑑定評価基準に基づき算定した価額等を使用しております。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産その他	東京都港区 他	土地	3,149
		建物	339

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

その結果、当連結会計年度においては、売却を予定している資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、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、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額及び不動産鑑定評価基準に基づき算定した価額等を使用しております。

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	3,694百万円	4,357百万円
組替調整額	195	-
税効果調整前	3,499	4,357
税効果額	1,251	1,158
その他有価証券評価差額金	2,248	3,199
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	74	381
組替調整額	26	101
税効果調整前	47	279
税効果額	17	85
繰延ヘッジ損益	30	193
為替換算調整勘定：		
当期発生額	11,265	16,606
税効果調整前	11,265	16,606
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	11,265	16,606
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	-	335
組替調整額	-	107
税効果調整前	-	442
税効果額	-	162
退職給付に係る調整額	-	279
その他の包括利益合計	13,483	19,891

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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 (注) 1	215,311	4,388	-	219,699
第三種優先株式 (注) 2	700	-	200	500
合計	216,011	4,388	200	220,199
自己株式				
普通株式	400	-	-	400
第三種優先株式 (注) 3	-	200	200	-
合計	400	200	200	400

(注) 1. 普通株式数の増加4,388株は、平成27年2月24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新株を発行したことによります。

2. 第三種優先株式200株の減少は自己株式の消却によるものであります。

3. 第三種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少200株は取得及び消却によるものであります。

平成27年3月27日取得 平成27年3月27日消却

(株式数) 200株 (取得価額) 101百万円 (取得価額の総額) 20,260百万円

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26年6月24日 定時株主総会	普通株式	4,298	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	1,357,770	平成26年3月31日	平成26年6月25日
平成26年11月18日 臨時取締役会	第三種優先株式	943	1,347,682	平成26年9月30日	平成26年12月5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27年6月23日 定時株主総会	普通株式	25,000	利益剰余金	114,000	平成27年3月31日	平成27年6月24日
	第三種優先株式	665	利益剰余金	1,330,345	平成27年3月31日	平成27年6月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
現金及び預金勘定	157,049百万円	143,016百万円
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金	2,555	9,123
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	5,168	3,016
現金及び現金同等物	154,437	149,123

(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) 社債	123,000	124,668	1,668
(3) 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。

当連結会計年度（平成27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	143,016	143,016	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	14,665	14,665	-
(3) 有価証券	9,123	9,123	-
(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	19,794	19,794	-
資産計	186,609	186,610	0
(1) 支払手形及び営業未払金	16,589	16,589	-
(2) 社債	125,000	126,631	1,631
(3) 長期借入金	853,646	859,167	5,521
負債計	995,235	1,002,388	7,153
デリバティブ取引(*1)	(420)	(420)	-

(*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

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。

(2) 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。

(3) 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
非上場株式等(*1)	4,333	5,037
エクイティ出資(*2)	45,879	44,103
受入敷金保証金(*2)	69,358	74,800

(*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	-	-

当連結会計年度(平成27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	142,843	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	14,665	-	-	-
有価証券	9,123	-	-	-
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	166,632	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)
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

当連結会計年度（平成27年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	10,000	35,000	13,000	4,000	20,000	43,000
長期借入金	157,897	136,691	92,547	87,886	63,075	315,547
合計	167,897	171,691	105,547	91,886	83,075	358,547

(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

当連結会計年度(平成27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

当連結会計年度（平成27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	19,700	8,131	11,568
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	93	47	45
	小計	19,794	8,179	11,614
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	9,123	9,123	-
	小計	9,123	9,123	-
	合計	28,917	17,302	11,614

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(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	-

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	1	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1	-	-

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	69,710	69,710	420
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	165,449	120,560	(注) 2

(注) 1 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

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

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の国内連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度、確定給付企業年金制度等を設けております。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
退職給付債務の期首残高	6,977 百万円	7,322 百万円
勤務費用	549	508
利息費用	62	66
数理計算上の差異の発生額	18	129
過去勤務費用の当期発生額	-	281
退職給付の支払額	248	216
退職給付債務の期末残高	7,322	7,528

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
年金資産の期首残高	2,597 百万円	2,911 百万円
期待運用収益	51	58
数理計算上の差異の発生額	108	182
事業主からの拠出額	231	231
退職給付の支払額	78	39
年金資産の期末残高	2,911	3,344

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

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	7,322 百万円	7,528 百万円
年金資産	2,911	3,344
	4,411	4,184
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	4,184
退職給付に係る負債	4,411 百万円	4,184 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	4,184

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
勤務費用	549 百万円	508 百万円
利息費用	62	66
期待運用収益	51	58
数理計算上の差異の費用処理額	173	163
過去勤務費用の当期の費用処理額	-	56
確定給付制度に係る退職給付費用	733	624

(5) 退職給付に係る調整額

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

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
過去勤務費用	- 百万円	225 百万円
数理計算上の差異	- 百万円	217 百万円
合 計	-	442

(6) 退職給付に係る調整累計額

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

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
未認識過去勤務費用	- 百万円	225 百万円
未認識数理計算上の差異	607 百万円	390 百万円
合 計	607	164

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
債券	25 %	29 %
株式	28 %	30 %
現金及び預金	2 %	0 %
一般勘定	41 %	38 %
その他	4 %	3 %
合 計	100 %	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。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表しております。）

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
割引率	0.1～1.0 %	0.4～1.0 %
長期期待運用収益	2.0 %	2.0 %

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	118百万円	928百万円
未払賞与損金算入限度超過額	453	531
販売用不動産評価損	1,064	1,612
減価償却費損金算入限度超過額	2,202	2,027
繰延資産償却費損金算入限度超過額	219	211
退職給付に係る負債	1,321	1,309
役員退職慰労引当金超過額	146	168
投資有価証券評価損	2,136	1,569
貸倒引当金損金算入限度超過額	534	452
固定資産減損損失損金不算入額	8,867	8,094
税務上の繰越欠損金	268	291
未実現利益	8,472	8,729
その他	3,108	4,626
繰延税金資産小計	28,916	30,553
評価性引当額	12,187	10,417
繰延税金資産合計	16,729	20,136
繰延税金負債		
買換資産積立金	57,715	59,352
その他有価証券評価差額金	2,591	3,749
資本連結に係る投資差額の税効果	64,454	58,349
その他	3,633	3,019
繰延税金負債合計	128,394	124,472
繰延税金負債の純額	111,665	104,335

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	1.1
のれん償却による差異	28.1	0.1
持分法による投資損益	0.2	0.7
子会社の法定実効税率差異	1.2	2.1
評価性引当額	0.3	0.8
税率変更による影響	0.0	19.6
特別税額控除	-	4.1
その他	0.1	0.4
税効果会計適用後の法人税等負担率	9.0	9.2

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27年法律第9号)、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、平成27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、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は35.6%から33.1%、平成28年4月1日以降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、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、35.6%から32.3%に変更されております。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)が11,684百万円、繰延ヘッジ損益が13百万円、法人税等調整額が11,315百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が383百万円増加しております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

子会社優先株式の追加取得

(1) 取引の概要

結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 Shanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limited

事業の内容 海外事業

企業結合の法的形式

子会社優先株式の追加取得

結合後企業の名称

結合当事企業の名称変更はありません。

取引の目的を含む取引の概要

当社は、当社の連結子会社であるShanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limitedの優先株式の54.0%を所有していましたが、グループ間の連携を強化しグループ全体の企業価値の向上を図ることを目的として、平成26年9月30日(みなし取得日)に同社の優先株式を追加取得いたしました。この結果、当社の優先株式の出資比率は100.0%となっております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(3) 子会社優先株式の追加取得に関する事項

取得原価及びその内訳

取得の対価 15,333百万円

取得に直接要した費用 - 百万円

取得原価 15,333百万円

発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(イ)発生したのれんの金額

6,575百万円

(ロ)発生原因

当社が追加取得したShanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limitedの取得原価が、追加取得により減少する少数株主持分を上回ることにより発生したものであります。

(ハ)償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

子会社持分の追加取得

(1) 取引の概要

結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 上海森茂国際不動産有限公司

事業の内容 海外事業

企業結合の法的形式

子会社持分の追加取得

結合後企業の名称

結合当事企業の名称変更はありません。

取引の目的を含む取引の概要

当社は、当社の連結子会社である上海森茂国際不動産有限公司の持分の65.0%を所有していましたが、グループ間の連携を強化しグループ全体の企業価値の向上を図ることを目的として、平成27年3月31日(みなし取得日)に同社の持分を追加取得いたしました。この結果、当社の持分の出資比率は95.0%となっております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(3) 子会社持分の追加取得に関する事項

取得原価及びその内訳

取得の対価 16,051百万円

取得に直接要した費用 1百万円

取得原価 16,052百万円

発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(イ)発生したのれんの金額

11,492百万円

(ロ)発生原因

当社が追加取得した上海森茂国際不動産有限公司の取得原価が、追加取得により減少する少数株主持分を上回ることにより発生したものであります。

(ハ)償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

連結子会社間の吸収合併

(1) 取引の概要

結合当事企業の名称及びその事業の内容

・結合企業(存続会社)

名 称 Shanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limited

事業の内容 海外事業

・被結合企業(消滅会社)

名 称 Shanghai World Financial Center Investment No.4(Cayman) Limited

事業の内容 海外事業

企業結合日

平成26年8月19日

企業結合の法的形式

Shanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limitedを存続会社とし、Shanghai World Financial Center Investment No.4(Cayman) Limitedを消滅会社とする吸収合併

結合後企業の名称

Shanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limited

その他取引の概要に関する事項

当企業グループの事業部門の一つである、海外事業に関連する在外連結子会社2社を統合することにより、当事業部門の経営合理化に資するために行うものであります。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	696,414	709,024
期中増減額	12,610	29,957
期末残高	709,024	738,981
期末時価	923,807	1,037,973
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	163,666	544,619
期中増減額	380,952	81,088
期末残高	544,619	625,707
期末時価	832,887	1,064,148

(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新規連結子会社の増加に伴う不動産の取得(413,803百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は新規竣工物件の増加(125,499百万円)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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	51,033	55,197
賃貸費用	29,974	35,280
差額	21,059	19,916
その他(売却損益等)	6,536	9,522
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	39,148	42,686
賃貸費用	19,342	23,807
差額	19,805	18,878
その他(売却損益等)	92	6,095

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

各報告セグメントの内容は以下の通りであります。

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

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

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

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
 前連結会計年度(自平成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
セグメント利益又は損失()	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。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	141,206	58,959	24,364	31,178	255,709	-	255,709
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	4,007	228	1,049	26	4,855	4,855	-
計	145,214	58,731	25,413	31,205	260,564	4,855	255,709
セグメント利益又は損 失()	29,017	41,147	5	295	70,454	8,106	62,347
セグメント資産	1,369,332	20,152	40,078	187,500	1,617,063	129,725	1,746,789
その他の項目							
減価償却費	20,323	-	1,893	6,735	28,952	654	29,606
減損損失	3,488	-	-	-	3,488	-	3,488
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	130,871	-	21,539	868	153,279	1,050	154,330

(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 8,106百万円には、セグメント間取引消去881百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 8,988百万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129,725百万円には、セグメント間取引消去 6,450百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産136,176百万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1,050百万円は、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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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
224,091	31,190	426	255,709

(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
1,229,510	114,444	1,343,954

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	-	-	-	207	-	207
当期末残高	-	-	-	18,682	-	18,682

【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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

【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	-	-

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	森ヒルズリー ト投資法人	東京都 港区	150,418	不動産賃貸 業	直接 15.6	不動産の売 買等	不動産の販売等 売却代金	29,040	-	-

(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	1
									その他流動 資産	5
									受入敷金保 証金	243
							設備管理委託費 等の支払	145	支払手形及 び営業未払 金	8
	(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26年4月1日 至 平成27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	9	-	-
	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 賃貸借 不動産の 売買	家賃の受取	24	-	-
							家賃の支払	15	その他流動 資産	1
不動産の売却	640	-	-	-	-					
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(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	525	受取手形及 び営業未収 入金	1
							設備管理委託費 等の支払		204	その他流動 資産
支払手形及 び営業未払 金	249	-	-	-	-					
家賃等の受取	11	支払手形及 び営業未払 金	16	-	-					
その他流動 資産	2	-	-	-	-					

(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(株)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(株)及び当社役員が議決権の73%を直接所有しております。

4 ラフォーレエンジニアリング(株)は、当社役員及びその近親者が議決権の100%を直接保有している森磯(株)が議決権の96%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)

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	17,439	百万円
固定資産合計	277,370	百万円
繰延資産合計	216	百万円
流動負債合計	41,640	百万円
固定負債合計	99,245	百万円
純資産合計	154,140	百万円
売上高	6,506	百万円
税引前当期純利益金額	3,617	百万円
当期純利益金額	3,616	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27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。

当連結会計年度(自 平成26年3月31日 至 平成27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25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	
1株当たり純資産額	1,561,619.35円	1株当たり純資産額	1,854,114.41円
1株当たり当期純利益	644,897.62円	1株当たり当期純利益	226,916.95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25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)
当期純利益(百万円)	141,049	50,389
普通株主に帰属しない金額(百万円)	2,453	1,608
(うち優先配当額)	(2,453)	(1,608)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	138,595	48,780
普通株式の期中平均株式数(株)	214,911	214,971

(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4回無担保社債	平成22年 10月27日	10,000	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)	-	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)	-	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	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	10,000	0.80	なし	平成32年 11月5日
森ビル株	第13回無担保社債	平成26年 5月19日	-	10,000	0.466	なし	平成32年 5月19日
森ビル株	第14回無担保社債	平成26年 8月14日	-	13,000	0.861	なし	平成36年 8月14日
森ビル株	第15回無担保社債	平成27年 2月13日	-	10,000	0.784	なし	平成37年 2月13日
合計	-	-	123,000 (31,000)	125,000 (10,000)	-	-	-

(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	10,000	35,000	13,000	4,000	20,000

【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	-	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	123,958	152,711	1.26	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	5,150	5,186	0.95	-
1年以内に返済予定のリース債務	164	583	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	506,680	476,587	0.92	平成28年～平成37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	219,160	0.66	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)	696	115	-	平成28年～平成30年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	860,994	854,344	-	-

- (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	131,426	87,307	82,558	57,923
ノンリコース 長期借入金	5,265	5,239	5,328	5,151
リース債務	73	40	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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	106,984	86,369
営業未収入金	2 29,452	2 24,046
リース債権	224	130
有価証券	-	8,000
販売用不動産	5 30,697	5, 7 20,152
たな卸資産	6 197	6 180
前渡金	486	407
前払費用	3,989	3,996
繰延税金資産	1,086	2,289
その他	2 32,834	2 24,686
貸倒引当金	305	715
流動資産合計	205,649	169,543
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 5 106,279	1, 5, 7 160,122
構築物	5 2,109	5, 7 2,506
機械及び装置	5 1,436	5, 7 1,218
車両運搬具	14	13
工具、器具及び備品	5 4,023	5, 7 5,881
土地	1, 5 415,601	1, 5, 7 437,076
リース資産	303	168
建設仮勘定	33,441	8,386
不動産仮勘定	47,167	2,763
信託不動産	1, 4 164,197	1, 4 194,566
有形固定資産合計	774,575	812,703

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
無形固定資産		
借地権	44,334	5 42,727
商標権	8	12
ソフトウェア	745	798
その他	125	124
無形固定資産合計	45,214	43,663
投資その他の資産		
投資有価証券	1 17,271	1 21,632
関係会社株式	55,461	70,557
その他の関係会社有価証券	92,777	103,505
出資金	62	55
長期貸付金	211	193
関係会社長期貸付金	2 19,239	2 16,247
長期前払費用	3,372	3,743
その他	2 26,104	2 27,641
貸倒引当金	1,195	611
投資その他の資産合計	213,305	242,966
固定資産合計	1,033,094	1,099,332
資産合計	1,238,744	1,268,876
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2 21,085	2 9,953
1年内返済予定の長期借入金	1 123,364	1 152,139
1年内償還予定の社債	31,000	10,000
リース債務	164	583
未払金	2 2,735	2 2,593
未払費用	1,202	1,064
未払法人税等	984	8,303
前受金	6,511	7,173
預り金	2 6,592	2 7,147
前受収益	0	0
賞与引当金	696	708
その他	2 607	2 418
流動負債合計	194,944	200,086

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
固定負債		
社債	92,000	115,000
長期借入金	1,504,398	1,474,880
リース債務	696	115
受入敷金保証金	2,58,704	2,62,391
長期預り金	1, 2, 4 52,194	1, 2, 4 47,130
繰延税金負債	55,833	58,389
退職給付引当金	2,878	3,076
役員退職慰労引当金	412	521
その他	3,539	3,702
固定負債合計	770,658	765,206
負債合計	965,603	965,292
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	16,819	16,819
資本剰余金合計	16,819	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	73,198	73,198
買換資産積立金	104,407	124,353
繰越利益剰余金	7,225	14,729
利益剰余金合計	185,081	212,532
自己株式	505	505
株主資本合計	268,395	295,846
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,835	8,021
繰延ヘッジ損益	90	284
評価・換算差額等合計	4,745	7,736
純資産合計	273,140	303,583
負債純資産合計	1,238,744	1,268,876

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	1 199,467	1 193,836
営業原価	1 149,420	1 126,117
営業総利益	50,046	67,718
販売費及び一般管理費	1, 2 9,600	1, 2 10,486
営業利益	40,446	57,232
営業外収益		
受取利息	1 1,369	1 1,143
受取配当金	1 2,688	1 4,608
受取出向料	1 1,010	1 969
為替差益	1,680	2,553
その他	1 2,855	1 1,587
営業外収益合計	9,603	10,862
営業外費用		
支払利息	9,046	8,271
社債利息	1,231	1,311
その他	1 3,858	1 1,999
営業外費用合計	14,136	11,582
経常利益	35,913	56,511
特別利益		
固定資産売却益	3 2,002	1, 3 7,893
匿名組合清算益	1,330	-
その他	803	2,269
特別利益合計	4,137	10,162
特別損失		
固定資産売却損	1, 4 1,564	1, 4 7,831
減損損失	6,798	3,488
その他の関係会社有価証券評価損	1,202	-
その他	1 229	947
特別損失合計	9,794	12,266
税引前当期純利益	30,255	54,407
法人税、住民税及び事業税	2,159	10,280
法人税等調整額	9,289	224
法人税等合計	11,449	10,504
当期純利益	18,806	43,902

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃借料		26,642	17.8	27,177	21.5
販売原価		40,255	27.0	18,033	14.3
人件費		14,527	9.7	15,511	12.3
委託管理費		6,600	4.4	10,342	8.2
諸経費		61,394	41.1	55,052	43.7
合計		149,420	100.0	126,117	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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

当事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	16,819	-	16,819	250	73,198	104,407	7,225	185,081
当期変動額									
新株の発行	5,000	5,000		5,000					-
資本金から剰余金への振替	5,000		5,000	5,000					-
準備金から剰余金への振替		5,000	5,000	-					-
剰余金の配当				-				6,192	6,192
別途積立金の取崩				-				-	-
買換資産積立金の積立				-			25,940	25,940	-
買換資産積立金の取崩				-			5,993	5,993	-
当期純利益				-				43,902	43,902
自己株式の取得				-					-
自己株式の消却			10,000	10,000				10,259	10,259
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	19,946	7,504	27,450
当期末残高	67,000	16,819	-	16,819	250	73,198	124,353	14,729	212,532

	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	268,395	4,835	90	4,745	273,140
当期変動額						
新株の発行		10,000				10,000
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		6,192				6,192
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		43,902				43,902
自己株式の取得	20,260	20,260				20,260
自己株式の消却	20,260	-				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			3,185	193	2,991	2,991
当期変動額合計	-	27,450	3,185	193	2,991	30,442
当期末残高	505	295,846	8,021	284	7,736	303,583

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券

移動平均法に基づく原価法

その他有価証券(エクイティ出資含む)

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法に基づく原価法

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

(2) デリバティブ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)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、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(3)ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。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。

(4)消費税等の会計処理

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

(5)退職給付に係る会計処理

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

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「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27年3月26日)を当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

- 1 前事業年度において、損益計算書上、営業収益は、「賃貸事業収益」、「投資収益」、「不動産売上高」、「業務受託収益」、「その他」に、また営業原価は、「賃貸事業原価」、「投資原価」、「不動産売上原価」、「業務受託原価」、「その他」に区分して表示しておりましたが、損益計算書の表示の明瞭性と一貫性を増すために、当事業年度より、「営業収益」、「営業原価」として一括掲記しております。

なお、この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の損益計算書の組替えを行っております。この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業収益」の「賃貸事業収益」に表示していた78,630百万円、「投資収益」に表示していた3,373百万円、「不動産売上高」に表示していた70,078百万円、「業務受託収益」に表示していた33,472百万円、「その他」に表示していた13,912百万円は「営業収益」として、また「営業原価」の「賃貸事業原価」に表示していた71,038百万円、「投資原価」に表示していた574百万円、「不動産売上原価」に表示していた39,141百万円、「業務受託原価」に表示していた26,743百万円、「その他」に表示していた11,921百万円は「営業原価」としてそれぞれ組替えを行っております。

- 2 前事業年度において、独立掲記しておりました営業外収益の「受取補償金」は金額的重要性が乏しいため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。なお、当事業年度の「受取補償金」は561百万円であります。
- 3 前事業年度において、独立掲記しておりました営業外費用の「株式交付費」は金額的重要性が乏しいため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。なお、当事業年度の「株式交付費」は35百万円であります。

(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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
建物	298百万円	282百万円
土地	2,363	2,363
信託不動産	72,743	108,920
投資有価証券	9	9
計	75,414	111,576

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	77百万円	38百万円
長期借入金	116	77
長期預り金	38,223	43,769
計	38,417	43,885

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26年度3月31日)	当事業年度 (平成27年度3月31日)
短期金銭債権	28,557百万円	32,417百万円
長期金銭債権	19,518	16,247
短期金銭債務	343	7,586
長期金銭債務	12,691	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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
森磯(株)、森喜代(株)他 (*)	16,155百万円	15,340百万円
六本木エネルギーサービス(株)	1,602	1,280
K2合同会社	500	-
青海T特定目的会社	-	550
(株)プライムステージ	193	143
計	18,450	17,314

(*)前事業年度(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。

当事業年度(平成27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12,840百万円を含んでおります。

4 不動産信託受益権による流動化

下記については平成23年12月27日に(有)TR・TWOに対し、また平成26年6月26日にK2(同)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、それぞれ、不動産の買戻しを行ったもの及び金融取引として処理しております。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
信託不動産	72,743百万円	108,920百万円
長期預り金	38,223	43,769

5 固定資産の保有目的の変更

前事業年度(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。

当事業年度(平成27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14,476百万円については、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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
商品及び製品	195百万円	175百万円
原材料及び貯蔵品	2	5

7 販売用不動産の保有目的の変更

前事業年度(平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(平成27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16,264百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より固定資産に振り替えております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業取引による取引高		
営業収益	52,866百万円	40,221百万円
営業原価	37,749	23,991
営業取引以外の取引による取引高	6,725	19,389

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度4%、当事業年度9%、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96%、当事業年度91%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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
給料手当	3,851百万円	3,533百万円
賞与引当金繰入額	330	327
役員退職慰労引当金繰入額	109	113
退職給付費用	582	557
減価償却費	499	432
租税公課	1,077	1,201
貸倒引当金繰入額	70	100

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
土地	1,922百万円	6,447百万円
建物等	80	1,445
計	2,002	7,893

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
土地	1,230百万円	7,568百万円
建物等	333	263
計	1,564	7,831

(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

当事業年度(平成27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	41,409	27,800

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

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
子会社株式	54,449	69,535
関連会社株式	1,011	1,021
その他の関係会社有価証券	79,168	89,896

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	106百万円	761百万円
未払賞与損金算入限度超過額	284	267
販売用不動産評価損	1,064	1,612
減価償却費損金算入限度超過額	2,199	2,025
退職給付引当金超過額	1,024	995
投資有価証券評価損	6,063	5,496
貸倒引当金損金算入限度超過額	534	434
固定資産減損損失損金不算入額	8,867	8,094
役員退職慰労引当金超過額	146	168
その他	2,436	2,377
繰延税金資産小計	22,729	22,233
評価性引当額	16,112	14,043
繰延税金資産合計	6,617	8,190
繰延税金負債		
買換資産積立金	57,715	59,352
その他有価証券評価差額金	2,582	3,734
その他	1,065	1,203
繰延税金負債合計	61,364	64,291
繰延税金負債の純額	54,746	56,100

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率		35.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	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。	0.8
受取配当等永久に益金に算入されない項目		2.0
評価性引当額		0.6
税率変更による影響		10.0
特別税額控除		4.1
その他		0.4
税効果会計適用後の法人税等負担率		19.3

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27年法律第9号)、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、平成27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、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は35.6%から33.1%、平成28年4月1日以降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、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、35.6%から32.3%に変更されております。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)が5,788百万円、繰延ヘッジ損益が13百万円、法人税等調整額が5,421百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が381百万円増加しております。

(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	16,157
		三井住友トラスト・ホールディングス(株)	2,354,200	1,166
		PT Mitra Panca Persada	97,500	901
		国際石油開発帝石ホールディングス(株)	396,000	524
		(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	412
		Bank of China	4,230,000	293
		上海陸家嘴金融貿易区開発股份有限公司	981,681	281
		グローバル・アライアンス・リアルティ(株)	800	257
		KDDI(株)	22,000	179
		その他(20銘柄)	-	799
計			-	21,402

【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)	9	3
		(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)	-	204
		その他(2銘柄)	-	11
計			-	219

【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	187,499	116,386	58,250 (335)	9,149	245,635	85,513
	構築物	5,701	1,124	557	286	6,267	3,760
	機械及び装置	3,217	262	205	291	3,274	2,055
	車両運搬具	25	7	0	7	32	18
	工具、器具及び 備品	12,612	3,853	1,050 (3)	1,205	15,414	9,533
	土地	415,601	74,819	53,344 (3,149)	-	437,076	-
	リース資産	1,352	6	-	141	1,358	1,190
	建設仮勘定	33,441	74,207	99,263	-	8,386	-
	不動産仮勘定	47,167	47,869	92,273	-	2,763	-
	信託不動産	179,418	42,621	9,515	2,549	212,524	17,958
		計	886,036	361,157	314,460 (3,488)	13,633	932,733
無形固 定資産	借地権	44,334	186	1,793	-	42,727	-
	商標権	15	5	-	1	21	9
	ソフトウエア	2,760	360	1,155	295	1,965	1,166
	その他	132	-	0	0	132	7
		計	47,243	552	2,948	298	44,847

- (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 建物の増加額の主なものは、虎ノ門ヒルズ森タワー竣工54,144百万円、減少額の主なものは信託不動産への振替21,838百万円であります。
- 3 土地の増加額の主なものは、虎ノ門ヒルズ森タワー竣工44,660百万円、減少額の主なものは信託不動産への振替19,593百万円であります。
- 4 建設仮勘定及び不動産仮勘定の増加額の主なものは虎ノ門ヒルズに関するものであります。
- 5 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	1,501	100	274	1,327
賞与引当金	696	1,427	1,415	708
役員退職慰労引当金	412	131	22	521

(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 -
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) 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。
- (2) 有価証券報告書及びその添付書類
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)平成26年6月25日関東財務局長に提出。
- (3) 訂正発行登録書
上記(2)に関し、平成26年6月25日関東財務局長に提出。
- (4) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成26年8月8日関東財務局長に提出。
- (5) 半期報告書
(第57期中)(自平成26年4月1日至平成26年9月30日)平成26年12月19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26年12月19日関東財務局長に提出。
- (7) 発行登録書(普通社債)及びその添付書類
平成27年1月20日関東財務局長に提出。
- (8) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成27年2月6日関東財務局長に提出。
- (9) 臨時報告書及びその添付書類
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び第2項第2号の規定に基づく臨時報告書を平成27年2月24日関東財務局長に提出。
- (10) 訂正発行登録書
上記(9)に関し、平成27年2月24日関東財務局長に提出。
- (11) 臨時報告書の訂正報告書
上記(9)に関し、訂正報告書を平成27年3月10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27年3月10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27年4月24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27年6月23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 鈴木 智喜 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26年4月1日から平成27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27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27年 6月23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 鈴木 智喜 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26年4月1日から平成27年3月31日までの第57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27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。