

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成23年4月1日
(第54期) 至 平成24年3月31日

森ビル株式会社

東京都港区六本木六丁目10番1号

(E07846)

目次

頁

表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	8
第2 事業の状況	9
1. 業績等の概要	9
2. 生産、受注及び販売の状況	12
3. 対処すべき課題	12
4. 事業等のリスク	13
5. 経営上の重要な契約等	14
6. 研究開発活動	14
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	15
第3 設備の状況	16
1. 設備投資等の概要	16
2. 主要な設備の状況	17
3. 設備の新設、除却等の計画	20
第4 提出会社の状況	21
1. 株式等の状況	21
(1) 株式の総数等	21
(2) 新株予約権等の状況	26
(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	26
(4) ライツプランの内容	26
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	26
(6) 所有者別状況	27
(7) 大株主の状況	28
(8) 議決権の状況	29
(9) ストックオプション制度の内容	29
2. 自己株式の取得等の状況	30
3. 配当政策	31
4. 株価の推移	31
5. 役員の状況	32
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	38
第5 経理の状況	42
1. 連結財務諸表等	43
(1) 連結財務諸表	43
(2) その他	88
2. 財務諸表等	89
(1) 財務諸表	89
(2) 主な資産及び負債の内容	113
(3) その他	115
第6 提出会社の株式事務の概要	116
第7 提出会社の参考情報	117
1. 提出会社の親会社等の情報	117
2. その他の参考情報	117
第二部 提出会社の保証会社等の情報	118

[監査報告書]

【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24年6月27日
【事業年度】	第54期（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）
【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。

② 内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他の会社の業務の適正を確保するための体制は以下のとおりであります。

- (a) 取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- (i) 「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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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
- (i) 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。
- (ii) 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
- (i) 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。
- (ii) 内部監査室は、リスク管理体制の整備、推進状況を監査し、その結果を代表取締役社長等に適宜報告する。
- (iii) 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
- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 「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。
- (iv) 決裁、承認行為をシステム化し、情報の一元化をはかる。当該システムで処理されたものについては、取締役及び監査役が速やかに閲覧できるよう整備する。
- (e) 当該株式会社ならびにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- (i) 関連会社事業管理室は、当社グループにおいて内部統制に関する協議及び連携等が効率的に行われる体制を整備し、当社グループ各社の経営・運営状況の把握・改善・指導等を行う。
- (ii) 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。
- (iii) グループ執行役員を選任し、当社グループの経営方針に沿った適正な業務執行の強化を図る。
- (iv) 内部監査室は、当社グループ各社の内部監査を実施し、その結果を代表取締役社長等に適宜報告する。
- (f) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制ならびにその使用人の取締役からの独立性に関する事項
- 監査役から監査役の職務を補助すべき社員を求められた場合、監査役の職務を補助する社員を配置する。また、当該社員の人選、異動及び懲戒処分については、監査役会の意見を徴するものとする。
- (g) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- (i) すべての取締役、執行役員及び社員は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに監査役に報告する。
- (ii) 監査役は、経営の意思決定や業務執行の状況を把握するため、取締役会等の重要な会議に出席するとともに、決裁書等の業務執行に関わる書類等の閲覧を行い、必要に応じすべての取締役、執行役員及び社員に説明を求めることができる。
- (iii) 内部監査室は、内部監査の実施状況等ならびにコンプライアンスの推進状況について、適宜監査役会に報告する。

- (h) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (i) 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。
 - (ii) 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。

③ 内部監査及び監査役監査の状況

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

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

④ 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：齊藤孝、中市俊也、尾関高德

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

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士7名、その他1名

⑤ 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 | 623百万円 |
| (b) 監査役に支払った報酬 | 33百万円 |

⑥ 社外取締役及び社外監査役と会社との関係

当社には、社外取締役はおりません。

社外監査役實吉純彰は、当社取締役の二親等以内の親族であります。

⑦ 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。

⑧ 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。

⑨ 第一種優先株式及び第二種優先株式について議決権を有しないこととしている理由

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

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【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	35	7	37	9
連結子会社	9	1	10	1
計	45	9	47	11

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【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。

④ 【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）に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成23年4月1日から平成24年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成23年4月1日から平成24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。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前連結会計年度及び前事業年度 公認会計士桜友共同事務所の公認会計士 石井和人氏、公認会計士 斉藤孝氏、
公認会計士 尾関高德氏
当連結会計年度及び当事業年度 清陽監査法人

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

- (1) 当該異動に係る監査公認会計士等の氏名又は名称

① 選任する監査公認会計士等の名称

清陽監査法人

② 退任する監査公認会計士等の名称

公認会計士桜友共同事務所所属の公認会計士 石井 和人氏

公認会計士桜友共同事務所所属の公認会計士 斉藤 孝氏

公認会計士桜友共同事務所所属の公認会計士 尾関 高德氏

- (2) 当該異動の年月日

平成23年6月28日（第53期定時株主総会開催予定日）

- (3) 異動する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月日

平成22年6月29日

- (4) 異動する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

- (5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である公認会計士桜友共同事務所所属の公認会計士石井和人氏、公認会計士斉藤孝氏及び公認会計士尾関高德氏は、同事務所を母体として清陽監査法人を設立し、その代表社員となりました。これに伴い、平成23年6月28日開催予定の第53期定時株主総会終結の時をもって石井氏、斉藤氏及び尾関氏は任期満了により会計監査人を退任し、同定時株主総会において後任の会計監査人として新たに清陽監査法人を選任することとしたものであります。

- (6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見

特段の意見はない旨の回答を得ております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【連結財務諸表等】
(1) 【連結財務諸表】
① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	88,716	68,526
受取手形及び営業未収入金	9,953	15,664
有価証券	6,000	6,000
エクイティ出資	6,346	4,573
たな卸資産	※2, ※5, ※6, ※7 42,631	※2, ※5, ※6, ※7 73,778
繰延税金資産	1,025	4,404
その他	13,394	17,457
貸倒引当金	△165	△136
流動資産合計	167,902	190,267
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	310,665	281,908
減価償却累計額	△90,002	△94,023
建物及び構築物（純額）	※2, ※5, ※7 220,662	※2, ※5, ※7 187,884
機械装置及び運搬具	18,247	17,630
減価償却累計額	△9,750	△10,402
機械装置及び運搬具（純額）	※2, ※5, ※7 8,496	※2, ※5, ※7 7,228
工具、器具及び備品	16,061	15,125
減価償却累計額	△10,282	△10,274
工具、器具及び備品（純額）	※2, ※5, ※7 5,779	※2, ※5, ※7 4,851
土地	※2, ※5, ※7 460,895	※2, ※5, ※7 414,990
建設仮勘定	※5, ※7 25,968	※2, ※5, ※7 66,713
信託不動産	89,484	186,379
減価償却累計額	△6,043	△12,810
信託不動産（純額）	※2, ※4, ※5, ※7 83,440	※2, ※4, ※7 173,568
その他	49,548	49,137
減価償却累計額	△383	△602
その他（純額）	49,164	48,535
有形固定資産合計	854,408	903,771
無形固定資産		
借地権	※2 74,246	※2, ※5, ※7 63,171
その他	4,116	2,606
無形固定資産合計	78,362	65,777
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 19,239	※1, ※2 14,148
エクイティ出資	※1 38,327	※1 32,875
長期貸付金	8,287	8,466
繰延税金資産	2,971	1,302
その他	21,052	23,461
貸倒引当金	△4,861	△4,653
投資その他の資産合計	85,017	75,600
固定資産合計	1,017,788	1,045,148
資産合計	1,185,690	1,235,416

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	5,744	6,640
短期借入金	※2 306,222	※2 88,908
1年内償還予定の社債	—	13,000
未払法人税等	370	1,579
賞与引当金	785	783
災害損失引当金	452	—
その他	26,301	※2 29,280
流動負債合計	339,877	140,192
固定負債		
社債	53,000	※2 105,000
長期借入金	※2 375,340	※2 522,143
退職給付引当金	2,872	3,207
役員退職慰労引当金	1,163	1,043
繰延税金負債	30,711	32,320
その他	※2, ※4 72,025	※2, ※4 113,931
固定負債合計	535,113	777,646
負債合計	874,990	917,839
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金	56,819	56,819
利益剰余金	166,745	170,610
自己株式	△505	△505
株主資本合計	290,059	293,924
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,314	1,254
繰延ヘッジ損益	△336	△33
為替換算調整勘定	△1,040	148
その他の包括利益累計額合計	△62	1,369
少数株主持分	20,704	22,282
純資産合計	310,700	317,576
負債純資産合計	1,185,690	1,235,416

② 【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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業収益	209,121	200,204
営業原価	146,140	130,708
営業総利益	62,981	69,496
販売費及び一般管理費	※1 23,947	※1 22,459
営業利益	39,033	47,037
営業外収益		
受取利息	276	299
持分法による投資利益	965	1,191
受取補償金	1,683	1,683
その他	1,419	1,803
営業外収益合計	4,344	4,977
営業外費用		
支払利息	16,360	13,946
その他	1,828	1,682
営業外費用合計	18,189	15,628
経常利益	25,188	36,386
特別利益		
固定資産売却益	※2 17,966	※2 1,958
助成金収入	—	681
受取保険金	—	486
その他	264	118
特別利益合計	18,231	3,246
特別損失		
固定資産売却損	※3 3,864	※3 13,535
減損損失	—	※4 9,094
貸倒引当金繰入額	3,748	—
災害損失引当金繰入額	452	—
債務保証損失引当金繰入額	10,778	—
その他	8,545	3,876
特別損失合計	27,389	26,506
税金等調整前当期純利益	16,030	13,126
法人税、住民税及び事業税	8,532	1,779
法人税等調整額	△1,181	68
法人税等合計	7,350	1,848
少数株主損益調整前当期純利益	8,680	11,278
少数株主利益	1,602	2,259
当期純利益	7,077	9,018

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自	平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	自	平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益		8,680		11,278
その他の包括利益				
その他有価証券評価差額金		△251		△60
繰延ヘッジ損益		845		301
為替換算調整勘定		△3,438		1,568
持分法適用会社に対する持分相当額		2		1
持分法適用会社持分減少に伴う剰余金減少高		△254		—
その他の包括利益合計		△3,096	※1	1,811
包括利益		5,583		13,089
(内訳)				
親会社株主に係る包括利益		4,926		10,449
少数株主に係る包括利益		656		2,640

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
株主資本				
資本金				
当期首残高	65,000		67,000	
当期変動額				
新株の発行	2,000		—	
当期変動額合計	2,000		—	
当期末残高	67,000		67,000	
資本剰余金				
当期首残高	55,021		56,819	
当期変動額				
新株の発行	1,797		—	
当期変動額合計	1,797		—	
当期末残高	56,819		56,819	
利益剰余金				
当期首残高	169,113		166,745	
当期変動額				
剰余金の配当	△9,190		△4,412	
当期純利益	7,077		9,018	
連結範囲の変動	—		△740	
持分法適用会社持分減少に伴う剰余金減少高	△254		—	
当期変動額合計	△2,368		3,865	
当期末残高	166,745		170,610	
自己株式				
当期首残高	△505		△505	
当期末残高	△505		△505	
株主資本合計				
当期首残高	288,629		290,059	
当期変動額				
新株の発行	3,797		—	
剰余金の配当	△9,190		△4,412	
当期純利益	7,077		9,018	
連結範囲の変動	—		△740	
持分法適用会社持分減少に伴う剰余金減少高	△254		—	
当期変動額合計	1,429		3,865	
当期末残高	290,059		293,924	

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金		
当期首残高	1,565	1,314
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△251	△60
当期変動額合計	△251	△60
当期末残高	1,314	1,254
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△1,183	△336
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	847	303
当期変動額合計	847	303
当期末残高	△336	△33
為替換算調整勘定		
当期首残高	1,451	△1,040
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,492	1,189
当期変動額合計	△2,492	1,189
当期末残高	△1,040	148
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,833	△62
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,896	1,432
当期変動額合計	△1,896	1,432
当期末残高	△62	1,369
少数株主持分		
当期首残高	19,976	20,704
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	727	1,578
当期変動額合計	727	1,578
当期末残高	20,704	22,282
純資産合計		
当期首残高	310,439	310,700
当期変動額		
新株の発行	3,797	—
剰余金の配当	△9,190	△4,412
当期純利益	7,077	9,018
連結範囲の変動	—	△740
持分法適用会社持分減少に伴う剰余金減少高	△254	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,168	3,011
当期変動額合計	260	6,876
当期末残高	310,700	317,576

④【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		当連結会計年度	
	自	平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	自	平成23年4月1日 至 平成24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		16,030		13,126
減価償却費		20,502		20,786
減損損失		—		9,094
有形固定資産除売却損益 (△は益)		△13,188		12,917
投資有価証券売却損益 (△は益)		—		△2
投資有価証券評価損益 (△は益)		661		59
のれん償却額		563		662
持分法による投資損益 (△は益)		△965		△1,191
引当金の増減額 (△は減少)		4,584		△345
受取利息及び受取配当金		△356		△423
支払利息		16,360		13,946
売上債権の増減額 (△は増加)		730		△5,400
エクイティ出資の増減額 (△は増加)		786		1,773
たな卸資産の増減額 (△は増加)		34,838		16,350
仕入債務の増減額 (△は減少)		△1,977		855
長期預り金の増減額 (△は減少)		3,708		13,691
債務保証損失引当金繰入額		10,778		—
その他		16,617		7,346
小計		109,674		103,245
利息及び配当金の受取額		940		761
利息の支払額		△16,261		△14,371
法人税等の支払額		△20,934		△4,662
営業活動によるキャッシュ・フロー		73,419		84,973
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		△2,063		△545
定期預金の払戻による収入		139		660
有形固定資産の取得による支出		△82,213		△83,172
有形固定資産の売却による収入		37,732		41,361
投資有価証券の取得による支出		△7,194		△1,153
投資有価証券の売却による収入		1,670		27
貸付けによる支出		△2,407		△338
貸付金の回収による収入		5,929		870
子会社株式の取得による支出		△570		△1,597
エクイティ出資取得による支出		—		△34,800
その他		599		876
投資活動によるキャッシュ・フロー		△48,379		△77,811

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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)	△25,439	△27,069
長期借入れによる収入	181,684	289,823
長期借入金の返済による支出	△167,611	△336,125
社債の発行による収入	40,000	50,000
株式の発行による収入	4,237	—
配当金の支払額	△9,190	△4,412
少数株主への配当金の支払額	△247	△250
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,434	△28,034
現金及び現金同等物に係る換算差額	△559	538
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	47,914	△20,333
現金及び現金同等物の期首残高	43,174	92,354
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,264	210
現金及び現金同等物の期末残高	※1 92,354	※1 72,231

【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 19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)

(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

虎六開発特定目的会社は、平成24年3月26日に追加出資を行ったことにより、重要性が増加したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

なお、前連結会計年度において、連結子会社でありました匿名組合ツバキは解散したため、イーヒルズ(株)、M&Iアート(株)については、重要性が乏しいため、連結の範囲から除外しております。

(4) 開示対象特別目的会社

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 2社

主要な会社名

(株)プライムステージ

森ヒルズリート投資法人

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

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

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

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

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

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 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。

② デリバティブ

時価法

- ③ たな卸資産
販売用不動産
個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）
商品
売価還元法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）
- (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法
- ① 有形固定資産（リース資産を除く）
当社及び連結子会社は主として定率法
ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については定額法
在外連結子会社は定額法
（主な耐用年数）
建物及び構築物 2～60年
機械装置及び車両運搬具 2～17年
- ② 無形固定資産（リース資産を除く）
定額法
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（主として5年）に基づく定額法
- ③ リース資産
所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産
自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
- (3) 重要な引当金の計上基準
- ① 貸倒引当金
債権等の貸倒による損失に備えるため、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。
- ② 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。
- ③ 退職給付引当金
従業員の退職給付に備えるため、当社及び国内連結子会社において当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。
なお、数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日次連結会計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、当社及び国内連結子会社の一部は役員退職慰労金規程に基づく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947百万円についても当該引当金残高に含まれております。
- (4) 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。
- (5) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準
外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、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。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジの有効性評価の方法

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

(7) 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年間の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。

(8) 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。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 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。

② 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。

【未適用の会計基準等】

「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）等の改正

(1) 概要

一定の要件を満たす特別目的会社については、当該特別目的会社に対する出資者及び当該特別目的会社に資産を譲渡した会社の子会社に該当しないものと推定するとされていた取扱いが、資産を譲渡した会社のみにも適用されることとなります。

(2) 適用予定日

平成25年4月1日以降開始する連結会計年度の期首から適用予定であります。

(3) 当該会計基準等が連結財務諸表に与える影響

当該会計基準等の適用により、従来、当社の子会社に該当しないものとしていた特別目的会社のうち、当社が資産の譲渡者でない特別目的会社が新たに連結の範囲に含まれることとなります。

【表示方法の変更】

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「特別損失」の「エクイティ出資評価損」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、「特別損失」の「エクイティ出資評価損」として表示していた4,224百万円は、「その他」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「エクイティ出資評価損」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「エクイティ出資評価損」として表示していた4,224百万円は、「その他」として組み替えております。

【追加情報】

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

なお、「金融商品会計に関する実務指針」（日本公認会計士協会会計制度委員会報告第14号）に基づき、当連結会計年度の「貸倒引当金戻入額」は、「営業外収益」に計上しておりますが、前連結会計年度については遡及処理を行っておりません。

【注記事項】

(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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
投資有価証券	7,799百万円	2,852百万円
エクイティ出資(固定資産)	8,925	7,191

※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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
たな卸資産	6,355百万円	12,835百万円
建物及び構築物	77,883	70,762
機械装置及び運搬具	6,842	6,059
工具、器具及び備品	3	2
土地	10,492	6,016
建設仮勘定	—	41,609
信託不動産	34,891	78,040
借地権	13,024	12,952
投資有価証券	9	9
計	149,502	228,289

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
短期借入金	68,821百万円	3,721百万円
その他(流動負債)	—	6,800
社債	—	15,000
長期借入金	25,109	25,606
その他(固定負債)	8,950	42,602
計	102,882	93,730

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
森磯(株)、森喜代(株)他(*)	22,185百万円	16,014百万円
虎六開発特定目的会社	1,500	—
K2合同会社	—	500
(株)プライムステージ	150	127
計	23,835	16,642

(*)前連結会計年度(平成23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20,385百万円を含んでおります。

当連結会計年度(平成24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14,814百万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2月25日に(有)TR・ONEに対し、また平成23年12月27日に(有)TR・TWOに対し追加の匿名組合出資を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)の適用により、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして処理しております。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
信託不動産	3,077百万円	78,040百万円
その他(固定負債)	2,150	42,602

※5 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成23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11,859百万円については、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24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58,110百万円については、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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
販売用不動産	41,099百万円	73,153百万円
商品及び製品	1,263	316
原材料及び貯蔵品	268	308

※7 販売用不動産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成23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3,949百万円については、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24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8,268百万円については、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。

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
給料手当	7,771百万円	7,327百万円
減価償却費	2,989	2,851
賃借料	2,678	2,576
退職給付費用	332	511
役員退職慰労引当金繰入額	—	95
貸倒引当金繰入額	427	48
賞与引当金繰入額	324	306

※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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
土地	5,851百万円	1,689百万円
建物等	12,114	269
計	17,966	1,958

※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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
土地	3,636百万円	6,240百万円
建物等	227	7,294
計	3,864	13,535

※4 減損損失

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

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産その他	東京都港区 他	建物及び構築物	174
		土地	6,010
		その他	2,909

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

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

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

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

※1 その他包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金:

当期発生額	△355	百万円
組替調整額	49	
	<hr/>	
税効果調整前	△306	
税効果額	245	
	<hr/>	
その他有価証券評価差額金	△60	

繰延ヘッジ損益:

当期発生額	△721	
組替調整額	1,231	
	<hr/>	
税効果調整前	509	
税効果額	△208	
	<hr/>	
繰延ヘッジ損益	301	

為替換算調整勘定:

当期発生額	1,568	
	<hr/>	

持分法適用会社に対する持分相当額:

組替調整額	1	
	<hr/>	
その他包括利益合計	1,811	
	<hr/>	

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年4月1日 至平成23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	208,036	7,275	—	215,311
第一種優先株式	1,025	—	—	1,025
第二種優先株式	75	—	—	75
合計	209,136	7,275	—	216,411
自己株式				
普通株式	400	—	—	400
合計	400	—	—	400

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加7,275株は第三者割当による新株の発行による増加であります。

2 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22年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,837	23,300	平成22年3月31日	平成22年6月30日
	第一種優先株式	4,032	3,934,000	平成22年3月31日	平成22年6月30日
	第二種優先株式	320	4,272,000	平成22年3月31日	平成22年6月30日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年6月28日 定時株主総会	普通株式	322	利益剰余金	1,500	平成23年3月31日	平成23年6月29日
	第一種優先株式	3,769	利益剰余金	3,678,000	平成23年3月31日	平成23年6月29日
	第二種優先株式	320	利益剰余金	4,272,000	平成23年3月31日	平成23年6月29日

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項
該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年6月28日 定時株主総会	普通株式	322	1,500	平成23年3月31日	平成23年6月29日
	第一種優先株式	3,769	3,678,000	平成23年3月31日	平成23年6月29日
	第二種優先株式	320	4,272,000	平成23年3月31日	平成23年6月29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24年6月26日 定時株主総会	普通株式	322	利益剰余金	1,500	平成24年3月31日	平成24年6月27日
	第一種優先株式	3,658	利益剰余金	3,569,000	平成24年3月31日	平成24年6月27日
	第二種優先株式	320	利益剰余金	4,272,000	平成24年3月31日	平成24年6月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)																						
<p>* 1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">88,716百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定に含まれる譲渡性預金</td> <td style="text-align: right;">6,000百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△2,361百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">92,354百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	88,716百万円	有価証券勘定に含まれる譲渡性預金	6,000百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,361百万円	現金及び現金同等物	92,354百万円	<p>* 1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">68,526百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定に含まれる譲渡性預金</td> <td style="text-align: right;">6,000百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△2,294百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">72,231百万円</td> </tr> </table> <p>2 重要な非資金取引の内容</p> <p>「特別目的会社を活用した不動産流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)に基づき、不動産の買戻しを行ったことに伴う重要な非資金取引の内容は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託不動産の増加</td> <td style="text-align: right;">75,800百万円</td> </tr> <tr> <td>エクイティ出資の減少</td> <td style="text-align: right;">34,520百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り金の増加</td> <td style="text-align: right;">41,279百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	68,526百万円	有価証券勘定に含まれる譲渡性預金	6,000百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,294百万円	現金及び現金同等物	72,231百万円	信託不動産の増加	75,800百万円	エクイティ出資の減少	34,520百万円	長期預り金の増加	41,279百万円
現金及び預金勘定	88,716百万円																						
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金	6,000百万円																						
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,361百万円																						
現金及び現金同等物	92,354百万円																						
現金及び預金勘定	68,526百万円																						
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金	6,000百万円																						
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,294百万円																						
現金及び現金同等物	72,231百万円																						
信託不動産の増加	75,800百万円																						
エクイティ出資の減少	34,520百万円																						
長期預り金の増加	41,279百万円																						

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引 (借主側)

(1) 所有権移転ファイナンス・リース取引

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

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(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

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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

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

(百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	5	2	3
工具、器具及び備品	4	4	0
合計	10	6	3

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

(百万円)

	当連結会計年度 (平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	5	3	2
工具、器具及び備品	4	4	—
合計	10	7	2

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

ロ. 未経過リース料期末残高相当額等

未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	1	1
1年超	2	0
合計	3	2

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

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)
支払リース料	2	1
減価償却費相当額	2	1

ニ. 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(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23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	88,716	88,716	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	9,953	9,953	—
(3) 有価証券	6,000	6,000	—
(4) 投資有価証券			
①満期保有目的の債券	9	10	0
②その他有価証券	10,342	10,342	—
資産計	115,022	115,023	0
(1) 支払手形及び営業未払金	5,744	5,744	—
(2) 短期借入金	31,086	31,086	—
(3) 社債	53,000	53,412	412
(4) 長期借入金	650,475	651,407	931
負債計	740,307	741,651	1,343
デリバティブ取引(*1)	(563)	(563)	—

(*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24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	68,526	68,526	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	15,664	15,664	—
(3) 有価証券	6,000	6,000	—
(4) 投資有価証券			
①満期保有目的の債券	9	10	0
②その他有価証券	10,102	10,102	—
資産計	100,302	100,303	0
(1) 支払手形及び営業未払金	6,640	6,640	—
(2) 短期借入金	4,019	4,019	—
(3) 社債	118,000	119,262	1,262
(4) 長期借入金	607,033	610,177	3,143
負債計	735,693	740,099	4,406
デリバティブ取引(*1)	(53)	(53)	—

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

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2)受取手形及び営業未収入金、(3) 有価証券

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

(4) 投資有価証券

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

負 債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2)短期借入金

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

(3) 社債

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

(4) 長期借入金

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

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
①非上場株式等(*1)	1,087	1,183
②エクイティ出資(*2)	44,673	37,448

(*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 ②その他有価証券」には含めておりません。

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

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23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	88,571	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	9,953	—	—	—
有価証券	6,000	—	—	—
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	—	—	10	—
合計	104,525	—	10	—

当連結会計年度（平成24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	68,368	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	15,664	—	—	—
有価証券	6,000	—	—	—
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	—	10	—	—
合計	90,032	10	—	—

4 社債、長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(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23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24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23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	9,542	7,320	2,222
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1	1	0
	小計	9,544	7,321	2,222
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	744	799	△54
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	6,053	6,073	△20
	小計	6,798	6,873	△75
合計		16,342	14,195	2,147

当連結会計年度（平成24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	9,708	7,633	2,075
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	54	45	8
	小計	9,762	7,679	2,083
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	338	485	△146
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	6,001	6,001	△0
	小計	6,339	6,486	△147
合計		16,102	14,166	1,936

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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	960	89	14
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	100	99	—
合計	1,060	189	14

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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	4	2	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	4	2	—

4 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、その他有価証券で時価のない株式8百万円の減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価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22年4月1日 至 平成23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	前連結会計年度(平成23年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等 のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	46,120	—	△563
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	127,012	55,153	(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)

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

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成24年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等 のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	11,961	—	△53
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	136,929	135,817	(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。なお、当社で従来採用しておりました適格退職年金制度については、平成23年10月1日をもって確定給付企業年金制度へ移行しております。

また、一部の連結子会社については、退職金共済掛金相当額の返還金を「その他（固定負債）」として計上しております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成23年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成24年3月31日) (百万円)
① 退職給付債務	△5,195	△5,871
② 年金資産	2,113	2,274
③ 長期預り金	53	49
④ 未積立退職給付債務 (①+②+③)	△3,029	△3,548
⑤ 未認識数理計算上の差異	156	341
⑥ 未認識過去勤務債務	—	—
⑦ 連結貸借対照表計上額純額 (④+⑤+⑥)	△2,872	△3,207
⑧ 前払年金費用	—	—
⑨ 退職給付引当金 (⑦-⑧)	△2,872	△3,207

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

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日) (百万円)
① 勤務費用 (注)	396	435
② 利息費用	85	99
③ 期待運用収益	△40	△42
④ 数理計算上の差異の費用処理額	△28	48
⑤ 簡便法から原則法への変更による費用処理額	—	—
⑥ 退職給付費用	413	541

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「① 勤務費用」に計上しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
① 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
② 割引率	2.0%	2.0%
③ 期待運用収益率	2.0%	2.0%
④ 数理計算上の差異の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)

(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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
繰延税金資産		
未払賞与損金算入限度超過額	367百万円	350百万円
販売用不動産評価損	1,329	1,165
減価償却費損金算入限度超過額	2,640	2,204
繰延資産償却費損金算入限度超過額	1,229	774
退職給付引当金超過額	1,166	1,159
役員退職慰労引当金超過額	469	371
投資有価証券評価損	783	1,250
貸倒引当金損金算入限度超過額	2,029	1,695
固定資産減損損失損金不算入額	1,953	3,808
税務上の繰越欠損金	3,638	12,699
エクイティ出資評価損損金不算入額	1,715	1,503
未実現利益	6,364	8,688
連結子会社の時価評価に伴う評価差額	13,479	—
その他	3,368	2,710
繰延税金資産小計	40,534	38,382
評価性引当額	△9,967	△12,000
繰延税金資産合計	30,566	26,381
繰延税金負債		
買換資産積立金	56,055	51,829
その他有価証券評価差額金	885	622
その他	346	543
繰延税金負債合計	57,288	52,995
繰延税金負債の純額	26,721	26,613

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
法定実効税率	40.6%	40.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	1.1
のれん償却による差異	1.4	2.0
持分法による投資損益	—	△3.7
子会社の法定実効税率差異	△7.1	△14.2
評価性引当額	10.1	29.5
税率変更による影響	—	△41.7
その他	△0.1	0.4
税効果会計適用後の法人税等負担率	45.8	14.0

3. 法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引き下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.6%から、平成24年4月1日に開始する連結会計年度から平成26年4月1日に開始する連結会計年度において解消が見込まれる一時差異については、38.0%に、平成27年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、35.6%となります。また、欠損金の繰越控除制度が改正され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の80相当額が控除限度額とされることとなりました。これらの変更により、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）は5,565百万円、法人税等調整額が5,479百万円減少しております。

（企業結合等関係）

該当事項はありません。

（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

- ① 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。
- ② 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を使用しているため、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22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24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	606,340	693,513
期中増減額	87,173	38,208
期末残高	693,513	731,721
期末時価	940,165	942,510
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	173,594	153,116
期中増減額	△20,477	△263
期末残高	153,116	152,853
期末時価	380,788	378,799

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

2 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(43,550百万円)であります。

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

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、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22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	42,515	41,254
賃貸費用	26,151	25,228
差額	16,364	16,025
その他(売却損益等)	1,740	△6,247
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	14,948	15,801
賃貸費用	11,686	12,488
差額	3,261	3,313
その他(売却損益等)	11,571	971

(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、投資事業、請負工事事業、地域冷暖房事業・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、老人ホーム事業
「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22年4月1日 至 平成23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	109,547	63,253	18,413	17,906	209,121	—	209,121
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,677	2,871	643	31	5,224	△5,224	—
計	111,225	66,125	19,057	17,938	214,345	△5,224	209,121
セグメント利益	19,142	29,778	974	563	50,459	△11,425	39,033
セグメント資産	896,498	42,349	14,453	146,091	1,099,393	86,297	1,185,690
その他の項目							
減価償却費	11,788	—	459	6,490	18,737	1,764	20,502
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	77,158	—	538	1,779	79,477	369	79,846

(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△11,425百万円には、セグメント間取引消去△1,812百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,612百万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86,297百万円には、セグメント間取引消去△2,013百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産88,310百万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369百万円は、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23年4月1日 至 平成24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	110,040	37,549	17,406	35,207	200,204	—	200,204
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,843	5,696	617	4	8,161	△8,161	—
計	111,884	43,246	18,023	35,212	208,366	△8,161	200,204
セグメント利益	17,387	30,004	537	13,353	61,283	△14,245	47,037
セグメント資産	933,146	74,579	14,643	122,223	1,144,592	90,823	1,235,416
その他の項目							
減価償却費	13,114	—	460	5,436	19,011	1,774	20,786
減損損失	9,094	—	—	—	9,094	—	9,094
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	44,412	—	416	779	45,608	127	45,736

(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△14,245百万円には、セグメント間取引消去△4,901百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,344百万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90,823百万円には、セグメント間取引消去△277百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産91,101百万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127百万円は、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22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 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
191,009	17,906	204	209,121

(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
763,376	91,032	854,408

2. 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	28,819	賃貸、分譲

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 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
164,731	35,257	215	200,204

(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
815,365	88,405	903,771

2. 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	30,277	賃貸、分譲

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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23年4月1日 至 平成24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22年4月1日 至 平成23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	—	—	—	563	—	563
当期末残高	—	—	—	—	—	—

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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	—	—	—	662	—	662
当期末残高	—	—	—	—	—	—

【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22年4月1日 至 平成23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23年4月1日 至 平成24年3月31日）

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	102,010	不動産賃貸 業	直接 21.1	不動産の売 買等	不動産の販売 売却代金	38,344	—	—
							売却益	16,051		
							不動産の購入	38,051	—	—

当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

2. 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	K2(同)	東京都 港区	3	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 手付金受取	—	長期預り金	12,000
	(有)TR・TW O	東京都 港区	1	不動産賃貸 業	—	匿名組合出 資	匿名組合出資	31,800	—	—
関連会社	森ヒルズリー ト投資法人	東京都 港区	102,010	不動産賃貸 業	直接 21.1	不動産の売 買等	不動産の販売 売却代金	35,926	—	—
							売却益	21,307		
							不動産の購入	35,982	—	—

(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

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

3 不動産信託受益権による流動化

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

信託不動産 74,989百万円

長期預り金 40,469百万円

(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22年4月1日 至 平成23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	森 稔	—	—	当社代表 取締役社長	(被所有) 直接 4.1	建物の賃貸	家賃の受取	16	—	—
	森 浩生	—	—	当社 専務取締役	—	建物の賃貸	家賃の受取	9	—	—
親会社の 役員	森 万里子	—	—	親会社 取締役	(被所有) 直接 0.1	建物の賃貸	家賃の受取	10	その他流動 資産	0
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等 (当該会 社等の子 会社を含 む)	ラフォーレエ ンジニアリン グ(株)	東京都 港区	100	太陽光採光 システム製 造、販売	—	建物の賃 貸、設備保 守管理委託 役員の兼任 役員の転籍	家賃等の受取	12	その他流動 資産	2
	森ビルエステ ートサービス (株)	東京都 港区	100	不動産賃貸 管理業	直接 3.0	建物の賃 貸、不動産 管理委託 役員の兼任 役員の転籍	保守管理委託 費の支払	9	営業未払金	1
							家賃等の受取	635	営業未収入 金	1
	(株)ラップネッ ト	東京都 渋谷区	15	イベント企 画	—	建物の賃 貸、宣伝広 告の委託 役員の兼任 役員の出向	不動産管理委 託費等の支払	215	営業未払金	15
							家賃等の受取	3	営業未収入 金	0
	営業広告等の 支払	45	営業未払金	3						
その他流動 負債	0									

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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	森 稔	—	—	当社代表 取締役会長	(被所有) 直接 3.8	建物の賃貸	家賃の受取	15	—	—
	森 浩生	—	—	当社 専務取締役	—	建物の賃貸	家賃の受取	9	—	—
親会社の 役員	森 万里子	—	—	親会社 取締役	(被所有) 直接 0.1	建物の賃貸	家賃の受取	10	前受金	0
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等 (当該会 社等の子 会社を含 む)	ラフォーレエ ンジニアリン グ(株)	東京都 港区	100	太陽光採光 システム製 造、販売	—	建物の賃貸 設備保守管 理委託 役員の兼任	家賃等の受取	13	その他流動 資産	2
	森ビルエステ ートサービス (株)	東京都 港区	100	不動産賃貸 管理業	直接 3.0	建物の賃貸 不動産管理 委託 役員の兼任	家賃等の受取	624	営業未収入 金	0
							不動産管理委 託費等の支払	164	その他流動 資産	1
	(株)ラップネッ ト	東京都 渋谷区	15	イベント企 画	—	建物の賃貸 宣伝広告の 委託 役員の兼任 役員の出向	不動産の販 売却代金	598	—	—
							売却益	276	—	—
	家賃等の受取	17	営業未収入 金	0						
営業広告等の 支払	43	営業未払金	3							

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

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 不動産の販売価額及び購入価額については、不動産鑑定士による鑑定評価額を参考に決定しております。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
 - (4) 設備保守管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
 - (5) 不動産管理の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
 - (6) 宣伝広告の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
- 3 ラフォーレエンジニアリング㈱は、元当社役員森稔氏及びその近親者が議決権の79%を直接所有している森磯㈱が議決権の75%を直接所有しております。
- 4 森ビルエステートサービス㈱は、元当社役員森稔氏及びその近親者が議決権の88%を直接所有している森喜代㈱及び元当社役員森稔氏が議決権の73%を直接所有しております。
- 5 ㈱ラップネットは、森喜代㈱及び森磯㈱で議決権の100%を所有している森ビル流通システム㈱が議決権の100%を直接所有しております。
- 6 森稔氏は、平成24年3月8日逝去に伴い退任した為、取引金額は関連当事者であった期間の金額を記載しております。なお、同氏名義の株式は、平成24年3月31日現在、名義書換未了であります。

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22年4月1日 至 平成23年3月31日）
森喜代㈱（金融商品取引所へは上場しておりません）

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）
森喜代㈱（金融商品取引所へは上場しておりません）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

前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	11,362	百万円
固定資産合計	209,200	百万円
繰延資産合計	66	百万円
流動負債合計	47,152	百万円
固定負債合計	69,633	百万円
純資産合計	103,843	百万円
売上高	5,483	百万円
税引前当期純利益金額	1,840	百万円
当期純利益金額	1,839	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23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23年4月1日 至 平成24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	9,827	百万円
固定資産合計	209,230	百万円
繰延資産合計	61	百万円
流動負債合計	53,778	百万円
固定負債合計	61,333	百万円
純資産合計	104,007	百万円
売上高	4,765	百万円
税引前当期純利益金額	1,997	百万円
当期純利益金額	1,996	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24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)

1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

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

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

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

平成24年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は8社あり、直近の決算日における主な資産及び負債（単純合算）は、次のとおりです。

2 特別目的会社との取引金額等

(1) 主な取引の金額又は残高

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産		
不動産	347,106百万円	270,388百万円
有価証券	2,968	2,968
その他	47,832	41,548
合計	397,907	314,906
負債及び純資産		
借入金等（注）1	336,366	262,316
出資預り金等（注）2	35,991	31,114
その他	25,548	21,475
合計	397,907	314,906

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

(注) 2 出資預り金等は、匿名組合出資預り金及び資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの優先出資金等による拠出分が含まれております。

(2) 主な損益計上額

		前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
出資金（注）1	配当収益	4,906百万円	4,457百万円
	投資原価	20	21
マネジメント業務（注）2	マネジメント業務収益	253	211
不動産賃貸（注）3	賃借料	48	96

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

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

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

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
1株当たり純資産額	818,505.64円	1株当たり純資産額	843,676.80円
1株当たり当期純利益	14,232.30円	1株当たり当期純利益	23,449.76円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期純利益(百万円)	7,077	9,018
普通株主に帰属しない金額(百万円)	4,090	3,978
(うち優先配当額)	(4,090)	(3,978)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	2,986	5,039
期中平均株式数(株)	209,868	214,911

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【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1回無担保社債	平成22年 2月26日	13,000	13,000 (13,000)	1.62	なし	平成25年 2月26日
森ビル(株)	第2回無担保社債	平成22年 4月28日	20,000	20,000	1.39	なし	平成25年 4月26日
森ビル(株)	第3回無担保社債	平成22年 10月27日	10,000	10,000	1.04	なし	平成25年 10月25日
森ビル(株)	第4回無担保社債	平成22年 10月27日	10,000	10,000	1.44	なし	平成27年 10月27日
森ビル(株)	第5回無担保社債	平成23年 8月2日	—	15,000	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	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	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	0.99	なし	平成27年 2月16日
虎六開発 特定目的会社	一般担保付特定社債 (適格機関投資家限定)	平成21年 11月16日	—	15,000	2.80	あり	平成31年 8月31日
合計	—	—	53,000	118,000 (13,000)	—	—	—

(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	13,000	30,000	31,000	10,000	15,000

【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	31,086	4,019	1.78	—
1年以内に返済予定の長期借入金	275,135	84,889	1.80	—
1年以内に返済予定のリース債務	136	750	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	375,340	522,143	1.63	平成25年～平成33年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	745	4	—	平成25年
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	682,444	611,807	—	—

(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	117,666	104,722	139,522	108,838
リース債務	4	—	—	—

【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】
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,998	50,743
受取手形	26	—
営業未収入金	8,541	13,301
リース債権	378	303
有価証券	6,000	6,000
エクイティ出資	6,346	4,573
販売用不動産	※6, ※8 34,744	※1, ※6, ※8 70,005
たな卸資産	※7 241	※7 211
前渡金	343	816
前払費用	2,738	2,973
繰延税金資産	885	4,246
その他	13,267	16,276
貸倒引当金	△196	△128
流動資産合計	128,315	169,325
固定資産		
有形固定資産		
建物	196,242	166,151
減価償却累計額	△68,967	△68,763
建物（純額）	※1, ※6, ※8 127,275	※1, ※6, ※8 97,387
構築物	6,396	5,323
減価償却累計額	△3,224	△3,115
構築物（純額）	※6, ※8 3,171	※6, ※8 2,208
機械及び装置	2,233	1,624
減価償却累計額	△1,335	△1,108
機械及び装置（純額）	※6, ※8 898	※6, ※8 516
車両運搬具	47	24
減価償却累計額	△40	△22
車両運搬具（純額）	7	2
工具、器具及び備品	11,838	10,816
減価償却累計額	△7,981	△7,501
工具、器具及び備品（純額）	※6, ※8 3,856	※6, ※8 3,314
土地	※1, ※6, ※8 459,484	※1, ※6, ※8 413,579
リース資産	962	962
減価償却累計額	△323	△518
リース資産（純額）	638	443
建設仮勘定	※6, ※8 25,728	※6, ※8 24,948
不動産仮勘定	46,826	46,401
信託不動産	56,790	186,379
減価償却累計額	△5,163	△12,810
信託不動産（純額）	※1, ※5 51,626	※1, ※5, ※6, ※8 173,568
有形固定資産合計	719,513	762,370

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
無形固定資産		
借地権	57,504	※6, ※8 46,609
商標権	15	9
ソフトウェア	2,736	1,415
その他	127	126
無形固定資産合計	60,383	48,160
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 11,376	※1 11,100
関係会社株式	50,253	51,777
その他の関係会社有価証券	27,037	45,638
出資金	196	155
エクイティ出資	※4 38,327	※4 32,875
長期貸付金	8,282	8,465
関係会社長期貸付金	13,544	18,759
従業員に対する長期貸付金	4	1
破産更生債権等	244	—
長期前払費用	3,084	2,869
差入保証金	13,009	15,671
その他	3,495	3,506
貸倒引当金	△5,097	△4,644
投資その他の資産合計	163,760	186,178
固定資産合計	943,657	996,709
資産合計	1,071,973	1,166,035
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,183	4,698
短期借入金	25,009	4,019
1年内返済予定の長期借入金	※1 206,050	※1 79,423
1年内償還予定の社債	—	13,000
リース債務	101	740
未払金	4,553	※1 8,857
未払費用	1,261	1,322
未払法人税等	133	120
前受金	12,244	8,416
預り金	701	5,476
前受収益	—	0
賞与引当金	538	541
災害損失引当金	452	—
その他	1,019	742
流動負債合計	256,248	127,359

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
固定負債		
社債	53,000	90,000
長期借入金	※1 348,601	※1 496,653
リース債務	741	1
長期預り金	※1 54,339	※1 104,330
繰延税金負債	36,993	38,696
関係会社事業損失引当金	1,612	1,515
退職給付引当金	2,278	2,505
役員退職慰労引当金	1,144	1,043
債務保証損失引当金	10,778	—
その他	※1, ※5 12,159	※5 4,388
固定負債合計	521,649	739,134
負債合計	777,897	866,494
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金		
資本準備金	56,819	56,819
資本剰余金合計	56,819	56,819
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	88,207	83,094
買換資産積立金	82,012	93,137
繰越利益剰余金	△700	△1,469
利益剰余金合計	169,770	175,013
自己株式	△505	△505
株主資本合計	293,084	298,327
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,326	1,246
繰延ヘッジ損益	△334	△33
評価・換算差額等合計	991	1,212
純資産合計	294,075	299,540
負債純資産合計	1,071,973	1,166,035

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
営業収益				
貸貸事業収益		68,223		70,829
投資収益		4,993		4,606
不動産売上高		66,125		43,246
業務受託収益		17,204		19,517
その他		12,066		10,820
営業収益合計		※1 168,612		※1 149,019
営業原価				
貸貸事業原価		58,449		63,561
投資原価		569		650
不動産売上原価		36,176		13,221
業務受託原価		13,623		15,521
その他		10,914		9,400
営業原価合計		119,732		102,354
営業総利益		48,879		46,665
販売費及び一般管理費		※2 10,052		※2 9,432
営業利益		38,826		37,232
営業外収益				
受取利息		651		480
受取配当金		※1 1,612		※1 1,654
受取出向料		※1 1,294		※1 1,089
受取補償金		1,683		1,683
その他		861		1,198
営業外収益合計		6,102		6,106
営業外費用				
支払利息		11,349		10,154
社債利息		574		962
その他		882		1,358
営業外費用合計		12,807		12,475
経常利益		32,122		30,863
特別利益				
固定資産売却益		※3 7,609		※3 1,958
助成金収入		—		681
受取保険金		—		486
その他		327		215
特別利益合計		7,937		3,342

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
特別損失				
固定資産売却損	※4	3,864	※4	6,239
固定資産除却損	※5	1,185	※5	1,330
減損損失		—	※6	9,094
貸倒引当金繰入額		3,748		—
災害損失引当金繰入額		452		—
債務保証損失引当金繰入額		10,778		—
関係会社清算損		—		7,723
その他		7,125		1,759
特別損失合計		27,155		26,147
税引前当期純利益		12,904		8,059
法人税、住民税及び事業税		7,919		6
法人税等調整額		345		△1,603
法人税等合計		8,265		△1,596
当期純利益		4,638		9,655

【営業原価明細書】

[賃貸事業原価明細書]

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
減価償却費		8,603	14.7	10,759	16.9
租税公課		4,067	7.0	4,143	6.5
賃借料		18,588	31.8	21,837	34.4
水道光熱費		3,858	6.6	3,758	5.9
委託管理費		8,883	15.2	9,272	14.6
人件費		7,163	12.2	7,691	12.1
諸経費		7,282	12.5	6,098	9.6
合計		58,449	100.0	63,561	100.0

[投資原価明細書]

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
その他投資原価		569	100.0	650	100.0
合計		569	100.0	650	100.0

[不動産売上原価明細書]

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
直接販売原価		36,176	100.0	13,221	100.0
合計		36,176	100.0	13,221	100.0

[業務受託原価明細書]

		前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
人件費		4,528	33.3	4,284	27.6
委託管理費		6,218	45.6	6,032	38.9
諸経費		2,876	21.1	5,203	33.5
合計		13,623	100.0	15,521	100.0

[その他の営業原価明細書]

		前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
人件費		1,575	14.4	1,488	15.8
委託管理費		1,439	13.2	1,180	12.6
諸経費		7,899	72.4	6,730	71.6
合計		10,914	100.0	9,400	100.0

③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	65,000	67,000
当期変動額		
新株の発行	2,000	—
当期変動額合計	2,000	—
当期末残高	67,000	67,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	55,021	56,819
当期変動額		
新株の発行	1,797	—
当期変動額合計	1,797	—
当期末残高	56,819	56,819
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	250	250
当期末残高	250	250
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	88,194	88,207
当期変動額		
別途積立金の積立	13	—
別途積立金の取崩	—	△5,113
当期変動額合計	13	△5,113
当期末残高	88,207	83,094
買換資産積立金		
当期首残高	76,673	82,012
当期変動額		
買換資産積立金の積立	9,803	11,125
買換資産積立金の取崩	△4,464	—
当期変動額合計	5,339	11,125
当期末残高	82,012	93,137
繰越利益剰余金		
当期首残高	9,204	△700
当期変動額		
剰余金の配当	△9,190	△4,412
別途積立金の積立	△13	—
別途積立金の取崩	—	5,113
買換資産積立金の積立	△9,803	△11,125
買換資産積立金の取崩	4,464	—
当期純利益	4,638	9,655
当期変動額合計	△9,904	△768
当期末残高	△700	△1,469

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
利益剰余金合計		
当期首残高	174,322	169,770
当期変動額		
剰余金の配当	△9,190	△4,412
当期純利益	4,638	9,655
当期変動額合計	△4,552	5,243
当期末残高	169,770	175,013
自己株式		
当期首残高	△505	△505
当期末残高	△505	△505
株主資本合計		
当期首残高	293,838	293,084
当期変動額		
新株の発行	3,797	—
剰余金の配当	△9,190	△4,412
当期純利益	4,638	9,655
当期変動額合計	△754	5,243
当期末残高	293,084	298,327
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	1,575	1,326
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△249	△80
当期変動額合計	△249	△80
当期末残高	1,326	1,246
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△1,179	△334
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	845	301
当期変動額合計	845	301
当期末残高	△334	△33
評価・換算差額等合計		
当期首残高	395	991
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	595	221
当期変動額合計	595	221
当期末残高	991	1,212
純資産合計		
当期首残高	294,234	294,075
当期変動額		
新株の発行	3,797	—
剰余金の配当	△9,190	△4,412
当期純利益	4,638	9,655
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	595	221
当期変動額合計	△158	5,464
当期末残高	294,075	299,540

【重要な会計方針】

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

(2) 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

(3) 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

(1) 販売用不動産

個別法に基づく原価法

（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 商品

売価還元法に基づく原価法

（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

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

（主な耐用年数）

建物 2～50年

構築物 2～60年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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

5 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) 関係会社事業損失引当金

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

(5) 役員退職慰労引当金

当社は役員退職慰労金の支給に備えるため、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947百万円についても当該引当金残高に含まれております。

6 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。

7 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジの有効性評価の方法

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

8 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。

9 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。

【表示方法の変更】

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記しておりました「特別損失」の「エクイティ出資評価損」は金額的重要性が乏しくなったため、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。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表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、「特別損失」の「エクイティ出資評価損」として表示していた4,224百万円は、「その他」として組み替えております。

【追加情報】

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

なお、「金融商品会計に関する実務指針」（日本公認会計士協会会計制度委員会報告第14号）に基づき、当事業年度の「貸倒引当金戻入額」は、「営業外収益」に計上しておりますが、前事業年度については遡及処理を行っておりません。

【注記事項】

(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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
販売用不動産	－百万円	9,688百万円
建物	8,826	2,923
土地	10,492	6,016
信託不動産	3,077	78,040
投資有価証券	9	9
計	22,406	96,679

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	77百万円	77百万円
その他(流動負債)	－	6,800
長期借入金	349	271
長期預り金	2,150	42,602
その他(固定負債)	6,800	－
計	9,377	49,751

2 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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
森磯(株)、森喜代(株) (*)	22,185百万円	16,014百万円
六本木エネルギーサービス(株)	2,568	2,246
上海環球金融中心有限公司	47,546	16,917
上海秀仕観光会務有限公司	2,811	－
上海秀仕酒店経営有限公司	2,454	－
虎六開発特定目的会社	1,500	9,960
K2合同会社	－	500
(株)プライムステージ	150	127
計	79,215	45,765

(*)前事業年度(平成23年3月31日)

上記には外貨建保証債務3,750百万円元及び信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務20,385百万円を含んでおります。

当事業年度(平成24年3月31日)

上記には外貨建保証債務1,297百万円元及び信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務14,814百万円を含んでおります。

3 配当制限

当社の定款に定めるところにより、優先株主に対しては、次に定める各種優先株式の優先配当率を超えて配当を行いません。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
第一種優先株式	優先配当率年10%	優先配当率年10%
第二種優先株式	優先配当率年10%	優先配当率年10%

※4 エクイティ出資

エクイティ出資の内、関係会社に該当するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
匿名組合出資	4,225百万円	7,191百万円
優先出資証券	4,700	—

※5 不動産信託受益権による流動化

平成23年2月25日に(有)TR・ONEに対し、また平成23年12月27日に(有)TR・TWOに対し追加の匿名組合出資を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)の適用により、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして処理しております。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
信託不動産	3,077百万円	78,040百万円
その他(固定負債)	2,150	42,602

※6 固定資産の保有目的の変更

前事業年度(平成23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5,503百万円については、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24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56,585百万円については、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。

※7 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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
商品及び製品	240百万円	205百万円
原材料及び貯蔵品	0	5

※8 販売用不動産の保有目的の変更

前事業年度(平成23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3,949百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より固定資産に振り替えております。

当事業年度(平成24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7,457百万円については、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 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
関係会社への営業収益	37,066百万円	40,527百万円
関係会社からの受取配当金	1,555	1,550
関係会社からの受取出向料	1,238	1,018

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年後7%、当事業年度3%、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93%、当事業年度97%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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
給料手当	3,974百万円	3,783百万円
減価償却費	1,527	1,505
営繕保守費	512	489
租税公課	1,236	1,002
賞与引当金繰入額	265	252
役員退職慰労引当金繰入額	—	95
退職給付費用	301	451

※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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
土地	6,998百万円	1,689百万円
建物等	611	269
計	7,609	1,958

※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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
土地	3,636百万円	4,695百万円
建物等	227	1,544
計	3,864	6,239

※5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
建物等	1,185百万円	1,330百万円

※6 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産その他	東京都港区 他	建物	172
		土地	6,010
		その他	2,911

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

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

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

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式	400	—	—	400
合計	400	—	—	400

当事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式	400	—	—	400
合計	400	—	—	400

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引 (借主側)

(1) 所有権移転ファイナンス・リース取引

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

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(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

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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

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

(百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	4	4	0
合計	4	4	0

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

(百万円)

	当事業年度 (平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	4	4	—
合計	4	4	—

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

ロ. 未経過リース料期末残高相当額等

未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	0	—
1年超	—	—
合計	0	—

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

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

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
支払リース料	0	0
減価償却費相当額	0	0

ニ. 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(有価証券関係)

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23年 3月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	36	143	107
その他の関係会社有価証券	13,608	12,449	△1,159
合計	13,645	12,592	△1,052

当事業年度 (平成24年 3月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	36	135	99
その他の関係会社有価証券	13,608	16,142	2,533
合計	13,645	16,278	2,633

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

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (平成23年 3月31日)	当事業年度 (平成24年 3月31日)
子会社株式	49,205	50,729
関連会社株式	1,011	1,011
その他の関係会社有価証券	13,428	32,029

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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
繰延税金資産		
未払賞与損金算入限度超過額	249百万円	236百万円
販売用不動産評価損	1,329	1,165
減価償却費損金算入限度超過額	2,636	2,200
退職給付引当金超過額	925	908
投資有価証券評価損	5,620	5,423
貸倒引当金損金算入限度超過額	2,136	1,691
固定資産減損損失損金不算入額	1,953	3,808
役員退職慰労引当金超過額	464	371
繰延ヘッジ損益	228	—
エクイティ出資評価損損金不算入額	10,719	1,503
債務保証損失引当金超過額	4,376	—
税務上の繰越欠損金	—	10,321
関係会社事業損失引当金超過額	654	539
その他	3,232	2,782
繰延税金資産小計	34,526	30,954
評価性引当額	△13,357	△12,408
繰延税金資産合計	21,168	18,545
繰延税金負債		
買換資産積立金	56,055	51,829
その他有価証券評価差額金	885	622
その他	335	543
繰延税金負債合計	57,276	52,995
繰延税金負債の純額	36,107	34,450

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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
法定実効税率 (調整)	40.6%	40.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	1.2
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△2.1	△3.5
評価性引当額	24.5	9.9
税率変更による影響	—	△68.5
その他	0.3	0.5
税効果会計適用後の法人税等負担率	64.0	△19.8

3. 法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引き下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.6%から、平成24年4月1日に開始する事業年度から平成26年4月1日に開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異については、38.0%に、平成27年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、35.6%となります。また、欠損金の繰越控除制度が改正され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の80相当額が控除限度額とされることとなりました。これらの変更により、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）は5,605百万円、法人税等調整額が5,519百万円減少しております。

（企業結合関係）

該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上していないもの

- ① 当社は、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。
- ② 当社は、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。

（1株当たり情報）

前事業年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）	当事業年度 （自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）
1株当たり純資産額 837,488.07円	1株当たり純資産額 863,434.31円
1株当たり当期純利益 2,611.76円	1株当たり当期純利益 26,416.96円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（注） 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）	当事業年度 （自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）
当期純利益（百万円）	4,638	9,655
普通株主に帰属しない金額（百万円）	4,090	3,978
（うち優先配当額）	(4,090)	(3,978)
普通株式に係る当期純利益（百万円）	548	5,677
期中平均株式数（株）	209,868	214,911

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

④【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	7,971
		三井住友トラスト・ホールディングス(株)	2,354,200	621
		ノルウェー輸出金融公社	1	471
		㈱みずほフィナンシャルグループ	1,000,000	428
		グローバル・アライアンス・リアルティ(株)	800	257
		Bank Of China	4,230,000	140
		東日本旅客鉄道(株)	17,000	88
		住友金属鉱山(株)	67,000	77
		三菱地所(株)	50,400	74
		上海陸家嘴金融貿易区開発股份有限公司	981,681	73
		その他 (33銘柄)	—	673
計			—	10,879

【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)
有価証券	その他 有価証券	譲渡性預金	—	6,000
投資有価証券	その他 有価証券	(不動産投資信託受益証券) その他 (3銘柄)	3	2
		(その他) 投資事業有限責任組合及びそれに 類する組合への出資 (4銘柄)	—	196
		その他 (2銘柄)	—	11
計			—	6,211

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	196,242	8,725	38,817 (172)	166,151	68,763	7,298	97,387
構築物	6,396	111	1,184 (1)	5,323	3,115	385	2,208
機械及び装置	2,233	9	618 (4)	1,624	1,108	196	516
車両運搬具	47	—	23	24	22	4	2
工具、器具及び備品	11,838	322	1,344 (0)	10,816	7,501	692	3,314
土地	459,484	10,911	56,816 (6,010)	413,579	—	—	413,579
リース資産	962	—	—	962	518	195	443
建設仮勘定	25,728	17,834	18,615 (235)	24,948	—	—	24,948
不動産仮勘定	46,826	45,106	45,530 (1,993)	46,401	—	—	46,401
信託不動産	56,790	143,585	13,996	186,379	12,810	2,244	173,568
有形固定資産計	806,550	226,607	176,945 (8,418)	856,211	93,841	11,017	762,370
無形固定資産							
借地権	57,528	43	10,961 (663)	46,609	—	—	46,609
商標権	78	—	17	60	50	5	9
ソフトウェア	9,246	137	1,715	7,668	6,253	1,458	1,415
その他	145	0	0	145	19	0	126
無形固定資産計	66,998	181	12,695 (663)	54,484	6,323	1,465	48,160
長期前払費用	4,805	2,174	1,982	4,997	2,128	678	2,869

(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 建物の減少の主なもの、愛宕グリーンヒルズ信託設定21,375百万円であります。

3 土地の増加の主なもの、販売用不動産からの振替5,949百万円であります。減少の主なものは、販売用不動産への振替32,155百万円、愛宕グリーンヒルズ信託設定8,194百万円、港区愛宕における土地売却7,463百万円あります。

4 建設仮勘定の増加の主なものは、環状二号線プロジェクト9,836百万円あります。

5 不動産仮勘定の増加、減少の主なものは六本木ヒルズゲートタワー36,369百万円あります。

6 信託不動産の増加の主なものは、アーク森ビル買戻し処理75,800百万円、六本木ヒルズゲートタワー取得35,983百万円、愛宕グリーンヒルズ信託設定31,109百万円あります。減少の主なものは、販売用不動産への振替13,996百万円あります。

7 借地権の減少の主なものは、販売用不動産への振替9,456百万円あります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	5,294	1	319	203	4,772
賞与引当金	538	541	538	-	541
災害損失引当金	452	-	452	-	-
関係会社事業損失引当金	1,612	-	-	96	1,515
役員退職慰労引当金	1,144	95	196	-	1,043
債務保証損失引当金	10,778	-	10,778	-	-

(注) 貸倒引当金の減少額のうち、その他は損失見込み額の減少などに伴うものであります。

関係会社事業損失引当金の減少額のうち、その他は損失見込み額の減少によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額 (百万円)
現金	25
預金	
当座預金	49,423
普通預金	1,294
小計	50,718
合計	50,743

ロ 営業未収入金

相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
東京都	3,714
六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)	3,472
(有)TR・TWO	1,068
三菱UFJ信託銀行(株)	674
(同)AR・ONE	423
その他	3,949
合計	13,301

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
8,541	88,255	83,495	13,301	86.2%	45

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ 販売用不動産

科目	摘要	面積 (㎡)	金額 (百万円)
販売用不動産	土地	10,184.48	35,552
	建物等	49,760.88	15,274
	信託受益権等	—	19,178
合計		—	70,005

(注) 所在地は主に東京都港区であります。

ニ たな卸資産

品目	金額（百万円）
ショップ商品	136
その他	74
合計	211

② 流動負債

イ 営業未払金

相手先	金額（百万円）
三幸エステート(株)	92
シービー・リチャードエリス(株)	69
(株)イシズエ	61
森ビル流通システム(株)	59
(株)入江三宅設計事務所	57
その他	4,358
合計	4,698

ロ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)三井住友銀行	22,610
(株)三菱東京UFJ銀行	8,697
住友信託銀行(株)	6,464
(株)みずほコーポレート銀行	5,552
大同生命保険(株)	4,875
その他	31,224
合計	79,423

③ 固定負債

イ 長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)みずほコーポレート銀行	79,427
(株)三菱東京UFJ銀行	68,970
(株)三井住友銀行	55,177
三菱UFJ信託銀行(株)	41,544
住友信託銀行(株)	27,085
その他	224,450
合計	496,653

ロ 長期預り金

相手先	金額（百万円）
(有)TR・TWO	40,469
K2(同)	12,000
三菱UFJ信託銀行(株)	2,500
(有)TR・ONE	2,133
サントリーホールディングス(株)	1,877
その他	45,350
合計	104,330

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券、1,000株券の4種類とする。ただし、これらの株券のほか、その株数を表示した株券を発行することができる。
剰余金の配当の基準日	3月31日
1単元の株式数	—
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 無料 印紙税相当額
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。
公告掲載方法	日本経済新聞に掲載する方法により行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

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

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度（第53期）（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）平成23年6月29日関東財務局長に提出。
- (2) 訂正発行登録書
上記(1)に関し、平成23年6月29日関東財務局長に提出。
- (3) 有価証券報告書の訂正報告書
上記(1)に関し、平成23年7月8日関東財務局長に提出。
- (4) 訂正発行登録書
上記(3)に関し、平成23年7月8日関東財務局長に提出。
- (5) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成23年7月26日関東財務局に提出。
- (6) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成23年11月2日関東財務局に提出。
- (7) 半期報告書
(第54期中)（自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）平成23年12月22日関東財務局長に提出。
- (8) 訂正発行登録書
上記(7)に関し、平成23年12月22日関東財務局長に提出。
- (9) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成24年2月10日関東財務局長に提出。
- (10) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の規定に基づく臨時報告書を平成24年3月13日
関東財務局長に提出。
- (11) 訂正発行登録書
上記(10)に関し、平成24年3月13日関東財務局長に提出。
- (12) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を平成24年3月28日
関東財務局長に提出。
- (13) 訂正発行登録書
上記(12)に関し、平成24年3月28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24年6月26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 齊藤 孝 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中市 俊也 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 尾関 高德 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成23年4月1日から平成24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24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、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成24年6月26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 齊藤 孝 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中市 俊也 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 尾関 高德 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成23年4月1日から平成24年3月31日までの第54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24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、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。