

# 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30年4月1日  
(第61期) 至 平成31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. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	9
	2. 事業等のリスク	10
	3. 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	11
	4. 経営上の重要な契約等	15
	5. 研究開発活動	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	21
	(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	21
	(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	22
	(5) 所有者別状況	22
	(6) 大株主の状況	23
	(7) 議決権の状況	23
	2. 自己株式の取得等の状況	24
	3. 配当政策	25
	4. コーポレート・ガバナンスの状況等	26
	(1) コーポレート・ガバナンスの概要	26
	(2) 役員の状況	29
	(3) 監査の状況	34
	(4) 役員の報酬等	36
	(5) 株式の保有状況	36
第5	経理の状況	37
	1. 連結財務諸表等	38
	(1) 連結財務諸表	38
	(2) その他	85
	2. 財務諸表等	86
	(1) 財務諸表	86
	(2) 主な資産及び負債の内容	104
	(3) その他	104
第6	提出会社の株式事務の概要	105
第7	提出会社の参考情報	106
	1. 提出会社の親会社等の情報	106
	2. その他の参考情報	106
第二部	提出会社の保証会社等の情報	107

[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】	令和元年6月26日
【事業年度】	第61期（自平成30年4月1日至平成31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】	執行役員 経理部長 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】	執行役員 経理部長 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57期	第58期	第59期	第60期	第61期
決算年月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月	平成30年3月	平成31年3月
営業収益 (百万円)	255,709	259,197	258,705	249,793	246,127
経常利益 (百万円)	57,160	57,386	50,138	57,097	57,931
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	50,389	54,524	27,491	40,219	32,183
包括利益 (百万円)	71,273	38,472	20,881	49,187	29,374
純資産額 (百万円)	474,251	474,126	459,635	498,825	500,415
総資産額 (百万円)	1,746,789	1,819,556	1,888,578	1,986,980	2,089,838
1株当たり純資産額 (円)	1,854,114.41	1,902,685.64	1,962,144.12	2,129,922.89	2,165,752.94
1株当たり当期純利益金額 (円)	226,916.95	243,204.48	122,814.31	177,314.20	141,885.38
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 (%)	26.18	25.25	23.57	24.31	23.51
自己資本利益率 (%)	11.67	11.90	6.08	8.67	6.61
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	117,019	98,974	87,275	88,246	95,594
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△102,358	△68,285	△136,596	△5,435	△186,885
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△21,806	78,042	59,167	38,264	77,570
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	149,123	256,573	264,729	386,592	372,421
従業員数 (人)	3,243	3,275	3,309	3,348	3,415
(外、平均臨時雇用者数)	(812)	(658)	(573)	(673)	(684)

(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。

4 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第57期	第58期	第59期	第60期	第61期
決算年月		平成27年 3月	平成28年 3月	平成29年 3月	平成30年 3月	平成31年 3月
営業収益	(百万円)	193,836	198,210	202,619	192,911	188,039
経常利益	(百万円)	56,511	52,973	49,296	51,758	50,191
当期純利益	(百万円)	43,902	52,223	29,710	39,653	27,702
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)	219,699	219,699	231,656	231,656	231,656
第三種優先株式	(株)	500	500	—	—	—
純資産額	(百万円)	303,583	314,580	310,911	344,003	357,236
総資産額	(百万円)	1,268,876	1,363,474	1,447,170	1,542,819	1,673,400
1株当たり純資産額	(円)	1,153,301.76	1,228,291.23	1,370,700.08	1,516,591.01	1,574,931.48
1株当たり配当額						
普通株式	(円)	114,000.00	42,000.00	42,000.00	63,000.00	39,000.00
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
第三種優先株式	(円)	2,678,027.00	2,639,211.00	—	—	—
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(1,347,682.00)	(1,323,115.00)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益金額	(円)	196,743.66	232,686.71	132,726.32	174,819.41	122,130.02
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	23.93	23.07	21.48	22.30	21.35
自己資本利益率	(%)	15.22	16.90	9.50	12.11	7.90
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	—
配当性向	(%)	57.9	18.1	31.6	36.0	31.9
従業員数	(人)	1,216	1,215	1,211	1,230	1,357
(外、平均臨時雇用者数)	(人)	(290)	(241)	(233)	(193)	(153)
株主総利回り	(%)	—	—	—	—	—
(比較指標：—)	(%)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
最高株価	(円)	—	—	—	—	—
最低株価	(円)	—	—	—	—	—

(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、株主総利回り、比較指標、最高株価及び最低株価については、当社株式は非上場でありますので記載しておりません。

4 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## 2【沿革】

当社は、昭和30年に前身である森不動産の創業を経て、昭和34年6月2日に設立されました。創立以来、東京都港区を中心にオフィスビルの賃貸・管理を事業の中核としておりましたが、昭和50年代から事業の多角化を図り、昭和53年の「ラフォーレ原宿」オープンにより商業施設事業に進出、昭和61年の「アークヒルズ」竣工以降は、オフィス、住宅、商業施設、文化施設など複合用途の都市再開発事業を推進、また、平成6年からは海外事業にも進出しております。さらに近年は、「六本木ヒルズ」オープンを機に、ビル賃貸事業を主軸として、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	「森茂大厦」（中華人民共和国大連市）竣工
平成10年4月	「上海森茂国際大厦（現「恒生銀行大厦）」（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

##### ①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。

##### ②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。

##### ③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。

##### ④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。

##### ⑤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「森美術館」や展望施設の運営、「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。お台場パレットタウンにおいては「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless」をチームラボと共同で運営しております。

#### (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。

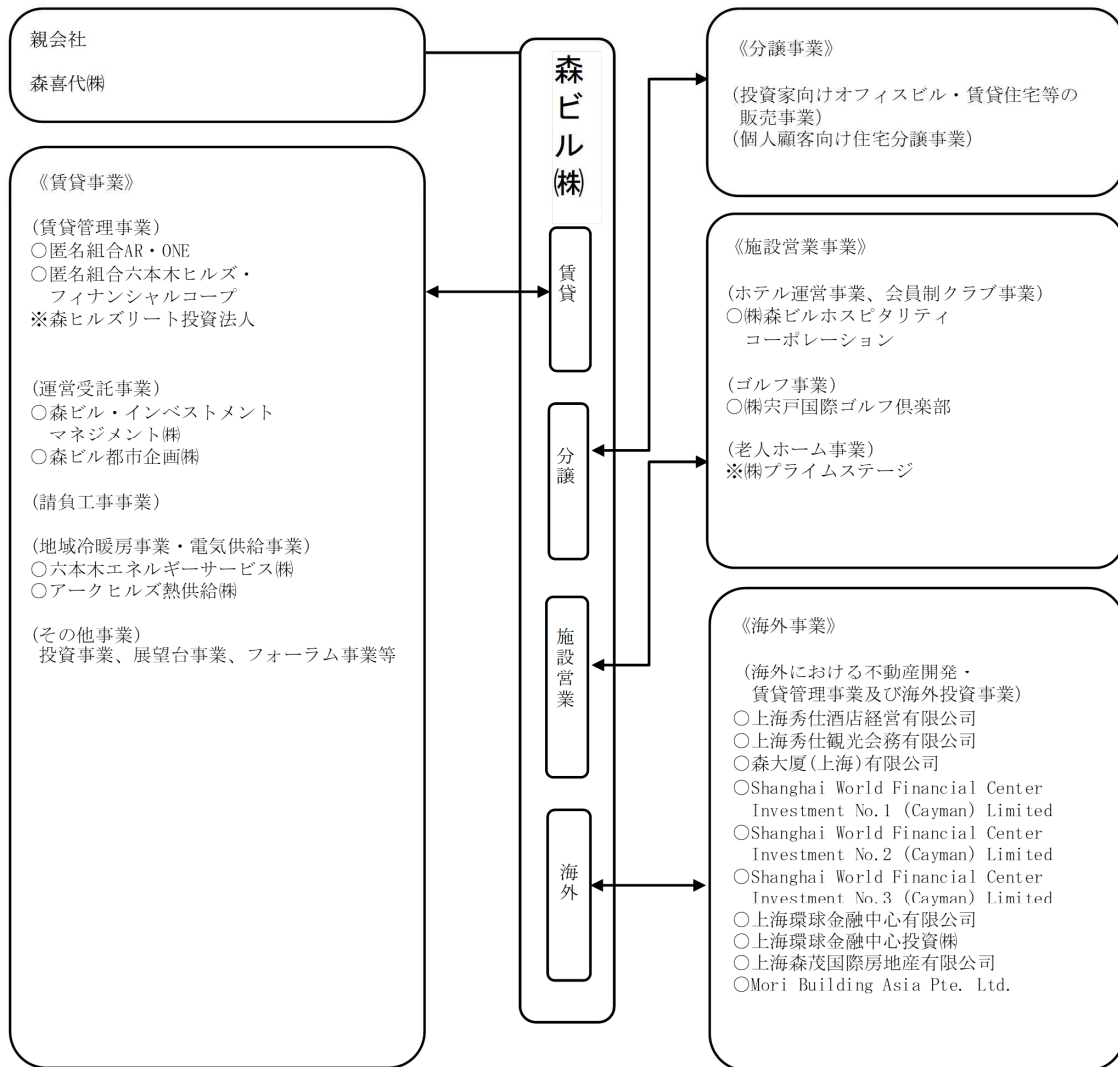
#### (3) 施設営業事業

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。㈱宍戸国際ゴルフ倶楽部（連結子会社）は、「宍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「サクラビア成城」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8社 (うち連結子会社8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「恒生銀行大厦」 (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、シンガポールにおいては、Mori Building Asia Pte.Ltd. (連結子会社) が海外グループ・ファイナンスの検討・実行・管理及び不動産投資、開発、コンサルティング等の事業推進のための情報収集・調査研究を行っております。

主な事業の系統図は次のとおりです。



(注)○：連結子会社 ※：持分法適用関連会社



#### 4【関係会社の状況】

##### (1) 親会社

名称	住所	資本金 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	41.2	役員の兼任、不動産賃貸・運営管理、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以下ではありますが、実質的に緊密な関係があることにより親会社に該当しております。

##### (2) 連結子会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
(株)森ビルホスピタリティコーポレーション	東京都港区	490	施設営業	100.0	役員の兼任、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	不動産賃貸、資金貸付	
上海環球金融中心投資(株)	東京都港区	100	海外	100.0	役員の兼任、不動産賃貸	(注) 7、8
上海環球金融中心有限公司	中華人民共和国上海市	4,814 百万人民币	海外	100.0 (100.0)	役員の兼任、資金貸付	(注) 2、4、8
Mori Building Asia Pte. Ltd.	シンガポール共和国	US\$231,200,000	海外	100.0	—	(注) 4、6
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
上海秀仕酒店経営有限公司	中華人民共和国上海市	204 百万人民币	海外	100.0 (100.0)	役員の兼任	(注) 2
森大厦(上海)有限公司	中華人民共和国上海市	398 百万人民币	海外	100.0	役員の兼任、設計監理等の業務受託	
上海森茂国際房地產有限公司	中華人民共和国上海市	511 百万人民币	海外	95.0	役員の兼任	(注) 4
(株)宍戸国際ゴルフ倶楽部	東京都港区	1,800	施設営業	81.4	役員の兼任、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 百万人民币	海外	80.0	役員の兼任	

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 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、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、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	3,338 [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 前連結会計年度において非連結子会社でありましたMori Building Asia Pte. Ltd. は重要性が増したため、連結の範囲に含めております。

7 上海環球金融中心投資(株)の資本金は、減資により減少しております。

8 上海環球金融中心投資(株)及び(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部は、株式の追加取得により議決権の所有割合が増加しております。また、上海環球金融中心投資(株)の議決権所有割合が増加したことにより、上海環球金融中心有限公司の議決権所有割合が増加しております。

### (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、資金 貸付	
森ヒルズリート投資法人	東京都港区	190,460	賃貸	15.0	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31年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,204 （ 144）
分譲	17 （ 2）
施設営業	1,427 （ 459）
海外	577 （ 67）
全社（共通）	190 （ 12）
合計	3,415 （ 684）

- (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31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）
1,357 (153)	43.1	15.4	8,718

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,128 （ 138）
分譲	17 （ 2）
施設営業	2 （ 1）
海外	20 （ -）
全社（共通）	190 （ 12）
合計	1,357 （ 153）

- (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。  
 5 前連結会計年度に比べ、臨時従業員の雇用契約変更などにより、従業員数が127名増加しております。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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) 経営の基本方針

当連結会計年度におけるわが国経済は、通商問題の動向や海外経済の不確実性により、輸出や生産の一部に弱さがみられたものの、個人消費や設備投資の増加等により、緩やかな回復基調で推移しました。

このような環境下、東京都心5区の賃貸オフィスビル市場は、企業の業容拡大、雇用者数の増加によりオフィス需要が堅調に推移したことから、空室率は過去最低水準で推移し、賃料相場も緩やかな上昇が継続しました。高級賃貸住宅市場においては、3Aエリア内（赤坂・六本木、麻布・広尾、青山・原宿エリア）の稼働率は92%台と高水準を維持し、稼働賃料単価も上昇が続きました。

このような見通しのもと、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つのテーマを掲げ、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及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。

- ① 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。
- ② 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及び将来の開発価値向上を図ります。
- ③ 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。
- ④ 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をはじめとした諸都市でのビジネス機会の獲得に努めます。
- ⑤ 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事で自己資本比率を維持・向上し、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。

## 2 【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、又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、又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」「宅地建物取引業法」「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並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に影響を受ける可能性があります。このほか、事業展開にあたっては以下に掲げるようないくつかのリスクが内在しております。

- ・予期しない法令規則又は税制等の変更
- ・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1,341,792百万円であります。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。

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社及び持分法適用関連会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### ①財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、通商問題の動向や海外経済の不確実性により、輸出や生産の一部に弱さがみられたものの、個人消費や設備投資の増加等により、緩やかな回復基調で推移しました。

このような環境下、東京都心5区の賃貸オフィスビル市場は、企業の業容拡大、雇用者数の増加によりオフィス需要が堅調に推移したことから、空室率は過去最低水準で推移し、賃料相場も緩やかな上昇が継続しました。高級賃貸住宅市場においては、3Aエリア内（赤坂・六本木、麻布・広尾、青山・原宿エリア）の稼働率は92%台と高水準を維持し、稼働賃料単価も上昇が続きしました。

このような事業環境のもと、当社におきましては、オフィス稼働率が過去最高の99%となるなど、オフィス・住宅ともに高稼働・高単価を維持したほか、「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless」や「森美術館」が高い集客を実現し、フォーラム事業やホテル事業等の施設営業事業も好調に推移しましたが、不動産売却を抑えたことなどから、当連結会計年度の営業収益は前期比△1.5%の246,127百万円となり、営業利益は、同△3.1%の61,119百万円となりました。経常利益は、賃貸事業が好調なことに加え、営業外収支の改善により、同+1.5%の57,931百万円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は再開発事業推進に伴う一過性の費用により、同△20.0%の32,183百万円となりました。

次に財政状態ですが、当連結会計年度の総資産は、前連結会計年度に比べ102,857百万円増加し、2,089,838百万円となりました。

流動資産は、販売用不動産の売却やプロジェクトへの投資などに伴い現預金が減少したことから、21,045百万円減少しました。

固定資産は、「虎ノ門ヒルズビジネスタワー」「（仮称）虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー」「（仮称）虎ノ門ヒルズステーションタワー」「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」への投資等から、123,903百万円増加しました。

当連結会計年度の負債は、社債及び長期借入金の増加等により、前連結会計年度に比べ101,267百万円増加し、1,589,423百万円となりました。

当連結会計年度の純資産は、親会社株主に帰属する当期純利益により、前連結会計年度に比べ1,590百万円増加し、500,415百万円となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

a. 賃貸

当連結会計年度においては、オフィス・住宅が高稼働を維持したほか、「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM:EPSON teamLab Borderless」や「森美術館」では高い集客を実現し、「アカデミーヒルズ」においてはフォーラム事業が好調に推移したことなどから、当事業の営業収益は156,416百万円と前連結会計年度と比べ1,142百万円増収となり、営業利益は157百万円増の39,214百万円となりました。

〈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	110,612	111,482
運営受託事業収益	20,255	19,493
請負工事事業収益(注)2	8,780	7,363
地域冷暖房事業・電気供給事業収益(注)3	5,066	5,616
その他事業収益	10,558	12,459
合計	155,273	156,416

※平成31年3月期より、一部のサブセグメントの内容を変更しております。  
これにより、前連結会計年度の数値を修正しております。

(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	537,654.82㎡	531,800.89㎡
転貸面積	199,902.78㎡	209,971.79㎡
計	737,557.60㎡	741,772.68㎡
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,441戸	1,402戸
転貸戸数	540戸	546戸
計	1,981戸	1,948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	878件	958件
完成件数	870件	904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	11棟	11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

b. 分譲

当連結会計年度においては、「アークヒルズ仙石山レジデンス」などの住宅分譲が好調に推移したものの、ビル売却の減少により、当事業の営業収益は39,671百万円と前連結会計年度と比べ5,328百万円減収となり、営業利益は1,505百万円減の22,599百万円となりました。

c. 施設営業

当連結会計年度においては、「グランドハイアット東京」や「アンダーズ東京」が高稼働・高単価を維持したことにより、当事業の営業収益は30,432百万円と前連結会計年度と比べ1,063百万円増収となり、営業利益は691百万円増の3,012百万円となりました。

〈営業収益の内訳〉

(単位:百万円)

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
ホテル事業収益	21,602	22,530
会員制クラブ事業収益	5,611	5,737
ゴルフ事業収益	2,154	2,164
合計	29,368	30,432

d. 海外

当連結会計年度においては、「上海環球金融中心」が高稼働で推移したことや、「MORI BUILDING ASIA PTE. LTD.」を新規に連結したことから、当事業の営業収益は27,233百万円と前連結会計年度に比べ587百万円増収となり、営業利益は1,070百万円増の9,515百万円となりました。

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、372,421百万円（前連結会計年度比△14,170百万円）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、95,594百万円の収入（前連結会計年度比+7,347百万円）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、186,885百万円の支出（前連結会計年度比△181,449百万円）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、社債の発行や長期借入金の増加等により、77,570百万円の収入（前連結会計年度比+39,306百万円）となりました。



### ③生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については「(1) 経営成績等の状況の概要 ①財政状態及び経営成績の状況」におけるセグメントごとの経営成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29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)		当連結会計年度 (自 平成30年 4月 1日 至 平成31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	20,743	8.3	28,157	11.4

### (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

#### ①重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、連結会計年度末における資産・負債並びに連結会計年度の収益・費用の数値に影響を与える見積り及び判断が行われています。これらの見積り及び判断については、継続して評価し、必要に応じて見直しを行っていますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果はこれらと異なることがあります。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況」の連結財務諸表の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。

#### ②当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度は、オフィス稼働率が過去最高の99%となるなど、オフィス・住宅ともに高稼働・高単価を維持したほか、「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless」や「森美術館」では高い集客を実現し、「アカデミーヒルズ」におけるフォーラム事業や、ホテル事業等の施設営業事業も好調に推移しました。当連結会計年度の経営成績等は、高稼働・高単価を維持したオフィス・住宅等の賃貸事業が好調に推移しましたが、物件売却及び住宅分譲の収入が減少したことなどから営業収益は減収となりました。また、同様の理由から営業利益は減益となりました。経常利益は主力の賃貸事業が好調に推移したことや営業外収支が改善したことなどから増益となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は再開発事業推進に伴う一過性の費用などにより減益となりました。なお、期初に予想しておりました営業収益、営業利益、経常利益、及び親会社株主に帰属する当期純利益を上回る結果となりました。進行する再開発プロジェクトに向け資金調達を実行する一方、利益の積み立てにより自己資本比率を維持することで、引き続き安定的な財政状態を維持しております。

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因として、不動産市況動向、各種法制・税制等の変更、海外の経済情勢及び政治体制並びに為替変動、有利子負債に係る金利環境、自然災害や天災による保有資産の毀損等が考えられます。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、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、仕掛かり中の都市再開発プロジェクトへの投資がプロジェクトの進行により発生するため、営業キャッシュ・フローの積立、社債の発行及び借入の実行並びにビル売却等の調達手段を用いて、柔軟かつ安定的に資金調達を行っております。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等については、国内外の仕掛かり中の都市再開発・都市開発プロジェクトを順調に推進し、また、エリア全体の価値の向上に寄与するタウンマネジメント及びエリアマネジメントの取り組みを推進することにより、快適で豊かな都市をつくり、育むことを継続的に実現し、グループ全体の価値を向上させることを図っております。さらに、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維持するために、利益の積立により自己資本比率を一定の水準に維持しております。

セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

#### 賃貸

賃貸は、オフィス・住宅が高稼働・高単価を維持したことや「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM : EPSON teamLab Borderless」や「森美術館」では高い集客を実現し、「アカデミーヒルズ」におけるフォーラム事業が好調だったことなどから増収増益となりました。

#### 分譲

分譲は、物件売却収入及び住宅分譲収入の減少により減収減益となりました。

#### 施設営業

施設営業は、「グランドハイアット東京」や「アンダーズ東京」が好調に推移したことから増収増益となりました。

#### 海外

海外は、オフィスが高稼働を維持したことや「Mori Building Asia Pte. Ltd.」を新規連結子会社としたことなどから増収増益となりました。

#### 4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 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、賃貸事業の投資を中心に合計43,394百万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	37,992
分譲	—
施設営業	772
海外	1,158
小計	39,923
調整額	3,470
合計	43,394

## 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	1,069	3,088	14,755	5	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	4,299	4,382	23,995	45	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	157,281 (58,249)	15,710	14,457	80,112	415	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 (24,742)	4,750	3,265	16,395	308	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	500 (47,256)	188	25	201	0	平成 12年 9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	4,828	4,560	28,228	52	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	96,597 (51,501)	13,461	2,776 (5,782)	12,506 (29,380)	658	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	27,997 (2,314)	5,351	4,648	13,246	42	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	456,011 (141,044)	95,897	46,430	299,721	6,142	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	14,363 (4,003)	2,120	1,125 (167)	5,781 (535)	59	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 (3,784)	1,747	507	3,653	35	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	59,756 (43,971)	11,363	6,498	15,280	604	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	—	—	1	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	152,429 (34,205)	39,998	10,702	39,751	1,037	平成 26年 5月
〃	プルデンシャル タワー	オフィス、 住宅	東京都 千代田区	地上38階 地下3階	(76,593)	1	—	—	14	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	10,712 (25,041)	1,686	337	915	39	平成 21年 12月
〃	パレットタウン	店舗	東京都 江東区	地上5階	95,480	1,942	—	—	330	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	29,036 (2,526)	6,076	4,920	19,680	525	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

## ① 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

## ② 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)宍戸国際ゴルフ倶楽部	宍戸ヒルズカントリークラブ	茨城県笠間市	クラブハウス ゴルフコース	2,125	926,980 (1,111,307)	663 (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	1,322	1,154,002 (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)		
上海森茂国際房地產有限公司	恒生銀行大廈	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	8,803	(9,803)	(2,912)	247	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	66,559	(27,054)	(13,952)	1,139	平成 20年 8月

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

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

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

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

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

#### (1) 重要な設備の新設計画

##### ① 賃貸

会社名	設備の名称	主用途	所在地	規模	投資予定金額		新築工事期間
					総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
森ビル株	(仮称) 虎ノ門 ヒルズ ビジネス スタワー (注)	オフィス、店舗他	東京都 港区	地上36階、地下3階 延床面積約173,000㎡	84,816	69,735	平成29年2月～ 令和元年12月 (予定)
〃	(仮称) 虎ノ門 ヒルズ レジデ ンシャルタワー	住宅、店舗他	東京都 港区	地上54階、地下4階 延床面積約121,000㎡	126,725	60,727	平成29年3月～ 令和3年1月 (予定)

(注) 当社グループ外の第三者との共有ビルです。

#### (2) 重要な設備の除却計画

重要な設備の除却はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	600,000
計	600,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成31年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (令和元年6月26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	231,656	231,656	非上場	当社は単元株 制度は採用し ておりません (注)
計	231,656	231,656	—	—

(注) 当社の株式の譲渡又は取得については、株主又は取得者は取締役会の承認を得なければならない。

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### ①【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【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### ③【その他の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) 【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27年3月27日 (注) 1	4,388	220,399	5,000	72,000	5,000	21,819
平成27年3月27日 (注) 2	△200	220,199	△5,000	67,000	△5,000	16,819
平成28年7月1日 (注) 3	11,957	232,156	12,501	79,501	12,501	29,320
平成28年7月1日 (注) 4	△500	231,656	△12,501	67,000	△12,501	16,819

(注) 1 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

2 内容は次のとおりであります。

① 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、資本金及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。

② 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。

3 有償第三者割当 (普通株式)

発行価格 2,091,000円/株

資本組入額 1,045,500円/株

4 内容は次のとおりであります。

① 第三種優先株式の消却原資を確保するため、平成28年5月24日開催の取締役会において、資本金及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28年7月1日付で、資本金が12,501百万円減少し、資本準備金が12,501百万円減少しております。

② 平成28年5月24日開催の取締役会決議、平成28年6月28日開催の定時株主総会決議及び同日開催の取締役会決議に基づき、平成28年7月1日付で第三種優先株式500株を、金銭を対価として、50,317百万円で取得し、消却いたしました。

## (5) 【所有者別状況】

平成31年3月31日現在

区分	株式の状況							計	単元未満 株式の状 況(株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その 他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	1	—	3	—	—	9	13	—
所有株式数(株)	—	1,643	—	216,450	—	—	13,563	231,656	—
所有株式数の割合 (%)	—	0.71	—	93.44	—	—	5.85	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4,829株は、「個人その他」に含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

平成31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(自己 株式を除く。)の 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	93,503	41.22
(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	65,106	28.70
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	57,841	25.50
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.03
森 京子	東京都港区	2,325	1.03
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	0.72
森 佳子	東京都港区	1,000	0.44
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.37
辻 慎吾	東京都港区	800	0.35
森 浩生	東京都港区	800	0.35
計	—	226,192	99.72

(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。

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成31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	—	—	—
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4,829	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式226,827	226,827	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	231,656	—	—
総株主の議決権	—	226,827	—

## ② 【自己株式等】

平成31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	4,829	—	4,829	2.08
計	—	4,829	—	4,829	2.08

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】  
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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	4,829	—	4,829	—

### 3 【配当政策】

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

当社は、期末配当として、年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

期末配当の決定機関は株主総会であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
令和元年6月25日 定時株主総会決議	普通株式	8,846	39,000

#### 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

##### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

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。

##### ① 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。

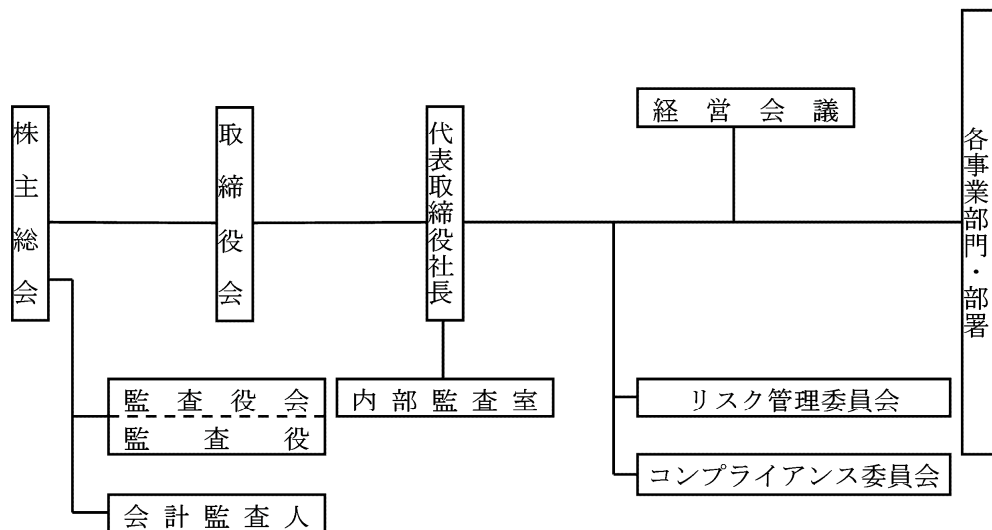
###### (e) コンプライアンス委員会

『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。



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

- (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、文書又は電磁的媒体に記録し、保存・管理する。
- (ii) 取締役又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) 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。
- (ii) 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。
- (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

- (i) 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」及び「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。
- (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) 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及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

- (i) すべての取締役、執行役員及び社員は、法令若しくは定款に違反する行為又は不正な行為を発見したとき、若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。
- (ii) 当社グループ会社の取締役、執行役員、監査役及び社員は、当社又は当社グループ会社に法令若しくは定款に違反する行為又は不正な行為を発見したとき、当社又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、又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。

- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 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
  - (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。
  - (iii) 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。

③ 役員報酬の内容

役員区分ごとの報酬等の総額、役員の数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	対象となる役員の 員数 (人)
取締役	714	12
監査役 (社外監査役を除く)	22	1
社外役員	14	2

④ 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。

⑤ 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。

## (2) 【役員の状況】

## ①役員一覧

男性 12名 女性 1名 (役員のうち女性の比率7.7%)

役職名	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	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	(注)4	1,000



役職名	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 取締役副社長執行役員 (現任)  (担当) 環境推進室、PM事業部、管理事業部、 海外事業部	(注)4	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	小笠原 正彦	昭和33年5月8日生	昭和56年4月 大木建設㈱入社 昭和63年1月 ㈱ホテルアルファ入社 平成5年11月 ㈱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 取締役常務執行役員 令和元年6月 取締役専務執行役員 (現任)  (担当) タウンマネジメント事業部、営業本部 オ フィス事業部、ホスピタリティ事業管理 室	(注)4	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 専務執行役員	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 取締役常務執行役員 令和元年6月 取締役専務執行役員(現任)  (担当) 都市開発本部業務管理部、開発事業部、開発事業部用地企画部、仕入部	(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 取締役常務執行役員(現任)  (担当) 内部監査室、総務部、人事部、情報システム部	(注)4	—
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 取締役常務執行役員(現任)  (担当) 設計部、エネルギー事業管理室	(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 取締役常務執行役員(現任)  (担当) 広報室、都市政策企画室	(注)4	—

役職名	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	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 PM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 取締役常務執行役員(現任)  (担当) 営業本部 住宅事業部	(注) 4	—
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㈱) 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	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
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					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 令和元年6月25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 令和元年6月25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 令和元年6月25日現在における副社長執行役員は2名、専務執行役員は2名、常務執行役員は5名、執行役員は12名、特任執行役員は1名、グループ執行役員は2名であります。

②社外取締役及び社外監査役と会社との関係

当社には、社外取締役はおりません。

社外監査役と当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

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。

② 内部監査の状況

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。また、内部監査室より監査役及び会計監査人へ監査計画、監査結果の報告や相互の意見交換を適宜行うことにより円滑で実効的な監査に努めております。監査結果については代表取締役社長等に報告しております。なお、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。

③ 会計監査の状況

a. 監査法人の名称

清陽監査法人

b. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員：斉藤 孝、石井 和人、鈴木 智喜

c. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士9名、その他2名であります。

d. 監査法人の選定方針と理由

当社の監査役及び監査役会は、監査法人の概要、監査の実施体制、監査報酬見積額を総合的に勘案し監査法人を選定する方針としております。

当社の監査役及び監査役会は、選定方針、当社グループ事業への理解度等を総合的に勘案し、検討した結果、監査法人として適任であると判断したため清陽監査法人を選定いたしました。

また、当社の監査役及び監査役会は、監査法人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する監査法人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。また、監査法人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、監査法人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、監査法人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

e. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人との定期的な意見交換や確認事項の聴取、監査実施状況の報告等を通じて、監査法人の品質管理体制の適否、監査チームの独立性の有無、監査の有効性と効率性等について確認を行っております。

なお、現在の監査法人である清陽監査法人は、評価の結果、問題はないものと認識しております。

④ 監査報酬の内容等

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(56) d (f) i から iiiの規定に経過措置を適用しております。

a. 監査公認会計士等に対する報酬

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	3	41	9
連結子会社	9	3	9	3
計	49	6	50	12

当社におけ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。

b. その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

c. 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。

d. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役及び監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況ならびに報酬見積額及び過去の報酬実績等を参考に必要な検証を行ったうえで適切と判断したからであります。

(4) 【役員の報酬等】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

なお、役員報酬の内容につきましては、「4 コーポレート・ガバナンスの状況等 (1) コーポレート・ガバナンスの概要」に記載しております。

(5) 【株式の保有状況】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。
- (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30年4月1日から平成31年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成30年4月1日から平成31年3月31日まで）の財務諸表について、清陽監査法人による監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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



## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※2, ※7 355,838	※2, ※7 344,507
受取手形及び営業未収入金	12,479	12,590
有価証券	35,090	35,089
たな卸資産	※4, ※5 22,627	※4, ※5, ※6 12,244
その他	33,567	※4 34,108
貸倒引当金	△78	△61
流動資産合計	459,523	438,478
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	384,116	373,275
減価償却累計額	△157,301	△158,747
建物及び構築物(純額)	※2, ※4 226,815	※2, ※4, ※6 214,528
機械装置及び運搬具	23,830	24,036
減価償却累計額	△13,728	△14,883
機械装置及び運搬具(純額)	※2, ※4 10,101	※2, ※4, ※6 9,152
工具、器具及び備品	23,488	24,415
減価償却累計額	△16,834	△17,544
工具、器具及び備品(純額)	※2, ※4 6,654	※2, ※4, ※6 6,870
土地	※4 435,274	※4, ※6 417,195
建設仮勘定	※2, ※7 24,251	※2, ※7 80,810
不動産仮勘定	28,465	110,536
信託不動産	700,296	693,452
減価償却累計額	△125,296	△131,575
信託不動産(純額)	※2, ※4, ※7 574,999	※2, ※6, ※7 561,877
その他	1,762	1,790
減価償却累計額	△74	△74
その他(純額)	1,688	1,715
有形固定資産合計	1,308,250	1,402,687
無形固定資産		
借地権	57,711	56,360
のれん	14,551	13,461
その他	※2, ※7 1,334	※2, ※7 2,970
無形固定資産合計	73,596	72,792
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 40,218	※1 42,144
エクイティ出資	※1 43,579	※1, ※4 60,080
長期貸付金	19,020	30,244
退職給付に係る資産	310	445
繰延税金資産	1,237	774
その他	※2, ※7 42,887	※2, ※7 42,682
貸倒引当金	△1,643	△491
投資その他の資産合計	145,609	175,880
固定資産合計	1,527,457	1,651,360
資産合計	1,986,980	2,089,838

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	19,682	9,299
短期借入金	※2,※7 91,281	※2,※7 67,400
1年内償還予定の社債	4,000	20,000
未払法人税等	5,926	2,813
賞与引当金	1,444	1,548
その他	23,323	28,064
流動負債合計	145,659	129,126
固定負債		
社債	135,000	185,000
長期借入金	※2,※7 1,006,132	※2,※7 1,069,392
受入敷金保証金	75,937	75,088
長期預り金	6,114	8,278
退職給付に係る負債	1,497	1,800
役員退職慰労引当金	789	853
繰延税金負債	113,054	115,915
その他	3,969	3,967
固定負債合計	1,342,496	1,460,296
負債合計	1,488,155	1,589,423
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金	16,861	10,292
利益剰余金	387,928	405,827
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	460,282	471,613
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,370	9,031
繰延ヘッジ損益	△909	△829
為替換算調整勘定	14,285	11,498
退職給付に係る調整累計額	95	△62
その他の包括利益累計額合計	22,841	19,637
非支配株主持分	15,701	9,164
純資産合計	498,825	500,415
負債純資産合計	1,986,980	2,089,838

## 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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
営業収益	249,793	246,127
営業原価	162,582	160,040
営業総利益	87,211	86,086
販売費及び一般管理費	※1 24,106	※1 24,966
営業利益	63,104	61,119
営業外収益		
受取利息	834	660
受取配当金	655	611
受取出向料	420	717
持分法による投資利益	1,512	1,632
為替差益	—	692
貸倒引当金戻入額	187	1,179
その他	1,037	1,043
営業外収益合計	4,647	6,538
営業外費用		
支払利息	7,510	7,510
為替差損	843	—
金融手数料	1,451	1,510
その他	849	705
営業外費用合計	10,654	9,727
経常利益	57,097	57,931
特別利益		
固定資産売却益	※2 1,030	※2 44,700
その他	2,915	563
特別利益合計	3,946	45,263
特別損失		
固定資産売却損	※3 1,034	※3 8,292
固定資産除却損	※4 396	※4 151
減損損失	—	※5 2,648
固定資産圧縮損	—	45,559
その他	412	24
特別損失合計	1,843	56,676
税金等調整前当期純利益	59,200	46,517
法人税、住民税及び事業税	14,051	10,333
法人税等調整額	3,856	3,427
法人税等合計	17,908	13,760
当期純利益	41,291	32,757
非支配株主に帰属する当期純利益	1,072	574
親会社株主に帰属する当期純利益	40,219	32,183

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
当期純利益	41,291	32,757
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,819	△338
繰延ヘッジ損益	149	153
為替換算調整勘定	4,767	△2,967
退職給付に係る調整額	157	△157
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△73
その他の包括利益合計	※1 7,895	※1 △3,383
包括利益	49,187	29,374
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	47,583	30,603
非支配株主に係る包括利益	1,603	△1,229

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30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	16,861	357,235	△11,507	429,589
当期変動額					
剰余金の配当			△9,526		△9,526
親会社株主に帰属する当期純利益			40,219		40,219
連結範囲の変動					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	30,692	—	30,692
当期末残高	67,000	16,861	387,928	△11,507	460,282

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	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	6,550	△1,059	10,049	△62	15,477	14,568	459,635
当期変動額							
剰余金の配当							△9,526
親会社株主に帰属する当期純利益							40,219
連結範囲の変動							—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,819	149	4,236	157	7,363	1,132	8,496
当期変動額合計	2,819	149	4,236	157	7,363	1,132	39,189
当期末残高	9,370	△909	14,285	95	22,841	15,701	498,825

当連結会計年度（自 平成30年4月1日 至 平成31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	16,861	387,928	△11,507	460,282
当期変動額					
剰余金の配当			△14,290		△14,290
親会社株主に帰属する当期純利益			32,183		32,183
連結範囲の変動			6		6
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△6,568			△6,568
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△6,568	17,899	－	11,330
当期末残高	67,000	10,292	405,827	△11,507	471,613

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	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	9,370	△909	14,285	95	22,841	15,701	498,825
当期変動額							
剰余金の配当							△14,290
親会社株主に帰属する当期純利益							32,183
連結範囲の変動							6
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△6,568
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△338	80	△2,787	△157	△3,203	△6,536	△9,740
当期変動額合計	△338	80	△2,787	△157	△3,203	△6,536	1,590
当期末残高	9,031	△829	11,498	△62	19,637	9,164	500,415

## 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 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	59,200	46,517
減価償却費	25,031	24,418
減損損失	—	2,648
固定資産圧縮損	—	45,559
のれん償却額	871	856
有形固定資産除売却損益 (△は益)	399	△36,256
持分法による投資損益 (△は益)	△1,512	△1,632
引当金の増減額 (△は減少)	647	△967
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△154	△20
受取利息及び受取配当金	△1,490	△1,272
支払利息	7,510	7,510
売上債権の増減額 (△は増加)	26	△90
たな卸資産の増減額 (△は増加)	20,515	16,512
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,074	△10,075
未払金の増減額 (△は減少)	△3,243	707
長期預り金の増減額 (△は減少)	5,301	3,485
その他	△7,471	16,011
小計	106,709	113,915
利息及び配当金の受取額	2,458	2,606
利息の支払額	△7,600	△7,489
法人税等の支払額	△13,320	△13,437
営業活動によるキャッシュ・フロー	88,246	95,594
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△38,084	△7,672
定期預金の払戻による収入	72,795	4,761
有価証券の取得による支出	△49,994	—
有価証券の償還による収入	74,994	—
有形及び無形固定資産の取得による支出	△53,256	△152,593
有形及び無形固定資産の売却による収入	10,787	4,883
投資有価証券の取得による支出	△13,469	△23,016
投資有価証券の売却による収入	5,783	321
貸付けによる支出	△19,620	△13,869
貸付金の回収による収入	3,809	230
その他	818	70
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,435	△186,885

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31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)	70	△70
長期借入れによる収入	128,884	128,819
長期借入金の返済による支出	△77,709	△89,370
社債の発行による収入	10,000	70,000
社債の償還による支出	△13,000	△4,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△1	△13,409
配当金の支払額	△9,526	△14,290
非支配株主への配当金の支払額	△452	△108
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,264	77,570
現金及び現金同等物に係る換算差額	788	△537
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	121,863	△14,258
現金及び現金同等物の期首残高	264,729	386,592
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	87
現金及び現金同等物の期末残高	※1 386,592	※1 372,421



## 【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)、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非連結子会社でありましたMori Building Asia Pte. Ltd. は重要性が増したため、連結の範囲に含めております。

### 2 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法適用の関連会社数 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)、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、上海環球金融中心有限公司他7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。

連結財務諸表の作成に当たって、(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部については、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 会計方針に関する事項

#### (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

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

① 有形固定資産（リース資産を除く）

当社及び国内連結子会社は主として定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

また、在外連結子会社は定額法を採用しております。

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）に基づく定額法を採用しております。

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) 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 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105百万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

① 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。

② 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翌連結会計年度から費用処理しております。

(5) 重要な外貨建の資産又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非支配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、為替予約については振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては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>	<ヘッジ対象>
為替予約取引	外貨建子会社株式（予定取引を含む）
金利スワップ取引	借入金

③ ヘッジ方針

デリバティブ取引は、外貨建取引の為替変動リスク及び金利変動リスクの軽減を主眼として、投機的な取引は行わない方針としております。為替変動リスクを回避するために為替予約取引を行い、借入金の金利変動リスクを回避するため金利スワップを行っております。

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。

外貨建予定取引に係る為替予約については、予定取引の主要な取引条件の予測可能性及びその実行可能性を検討し、有効性の評価を行っております。

なお、振当処理によっている外貨建子会社株式に係る為替予約は振当処理の要件を満たしていることを、特例処理によっている金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしていることを確認しており、その判定をもって有効性の評価に代えております。

(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。

(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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資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。

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)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

令和4年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」は1,755百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が921百万円増加し、「固定負債」の「繰延税金負債」が833百万円減少しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が833百万円減少しております。

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「有形固定資産」の「その他」及び「その他（純額）」に含めて表示しておりました「不動産仮勘定」は金額的重要性が増したため、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、「有形固定資産」の「その他」に表示していた30,227百万円、「その他（純額）」に表示していた30,153百万円は、「不動産仮勘定」28,465百万円、「その他」1,762百万円、「その他（純額）」1,688百万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、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「受取出向料」及び「貸倒引当金戻入額」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,644百万円は、「受取出向料」420百万円、「貸倒引当金戻入額」187百万円、「その他」1,037百万円として組み替えております。

2. 前連結会計年度において、独立掲記しておりました「特別利益」の「受取補償金」、「補助金収入」及び「投資有価証券売却益」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、「特別利益」の「受取補償金」に表示していた945百万円、「補助金収入」に表示していた923百万円及び「投資有価証券売却益」に表示していた884百万円は、「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、独立掲記しておりました「特別損失」の「投資有価証券評価損」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「投資有価証券評価損」に表示していた316百万円は、「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「投資有価証券売却損益（△は益）」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「投資有価証券売却損益（△は益）」に表示していた△884百万円は、「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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
投資有価証券	12,778百万円	12,763百万円
エクイティ出資	41,079	60,080

## ※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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
現金及び預金	22,067百万円	19,430百万円
建物及び構築物	149	144
機械装置及び運搬具	417	323
工具、器具及び備品	0	0
建設仮勘定	192	83
信託不動産	393,696	391,423
その他(無形固定資産)	0	8
その他(投資その他の資産)	1,865	1,953
計	418,390	413,368

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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
短期借入金	5,372百万円	5,194百万円
長期借入金	203,415	198,176
計	208,787	203,370

## 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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
森磯㈱、森喜代㈱他 (1)	16,176百万円	16,922百万円
青海S1特定目的会社	400	400
青海T特定目的会社	550	550
㈱プライムステージ	50	—
PT. Mitra Panca Persada	2,124	2,219
	(20,000千米\$)	(20,000千米\$)
計	19,301	20,092

前連結会計年度(平成30年3月31日)

(1) 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16,176百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証15,204百万円があります。

当連結会計年度(平成31年3月31日)

(1) 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16,922百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証10,579百万円があります。

※4 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度（平成30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21,566百万円については、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31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6,928百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より販売用不動産に振り替えております。

また、従来、固定資産として保有しておりましたエクイティ出資2,200百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より流動資産-その他に振り替えております。

※5 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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
販売用不動産	21,749百万円	11,467百万円
商品及び製品	429	347
原材料及び貯蔵品	447	428

※6 販売用不動産の保有目的の変更

前連結会計年度（平成30年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（平成31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611百万円については、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。

※7 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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
短期借入金	5,328百万円	5,151百万円
長期借入金	203,327	198,176

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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
現金及び預金	22,067百万円	19,430百万円
建設仮勘定	192	83
信託不動産	393,696	391,423
その他（無形固定資産）	0	8
その他（投資その他の資産）	1,855	1,943

## (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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
給料手当	6,789百万円	7,270百万円
役員退職慰労引当金繰入額	123	123
賞与引当金繰入額	376	443
退職給付費用	562	425
租税公課	3,866	3,474
諸手数料	2,835	3,135
貸倒引当金繰入額	107	6

※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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
土地	851百万円	39,515百万円
建物及び構築物等	179	5,185
計	1,030	44,700

※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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
土地	754百万円	7,835百万円
建物及び構築物等	280	456
計	1,034	8,292

※4 固定資産除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29年4月1日 至 平成30年3月31日)

主として建物等の除却によるものであります。

当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)

主として建物等の除却によるものであります。

※5 減損損失

前連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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30年4月1日 至 平成31年3月31日)

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
貸貸資産その他	東京都港区	土地	2,648

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額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失として計上しております。

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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	4,875百万円	△473百万円
組替調整額	△754	16
税効果調整前	4,120	△456
税効果額	△1,300	117
その他有価証券評価差額金	2,819	△338
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	△83	△14
組替調整額	299	236
税効果調整前	216	221
税効果額	△66	△67
繰延ヘッジ損益	149	153
為替換算調整勘定：		
当期発生額	4,767	△2,967
税効果調整前	4,767	△2,967
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	4,767	△2,967
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	135	△168
組替調整額	92	△59
税効果調整前	227	△227
税効果額	△69	69
退職給付に係る調整額	157	△157
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	—	△73
その他の包括利益合計	7,895	△3,383

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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	231,656	—	—	231,656
合計	231,656	—	—	231,656
自己株式				
普通株式	4,829	—	—	4,829
合計	4,829	—	—	4,829

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29年6月27日 定時株主総会	普通株式	9,526	42,000	平成29年3月31日	平成29年6月28日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成30年6月26日 定時株主総会	普通株式	14,290	利益剰余金	63,000	平成30年3月31日	平成30年6月27日

当連結会計年度（自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日）

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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	231,656	—	—	231,656
合計	231,656	—	—	231,656
自己株式				
普通株式	4,829	—	—	4,829
合計	4,829	—	—	4,829

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30年6月26日 定時株主総会	普通株式	14,290	63,000	平成30年3月31日	平成30年6月27日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
令和元年6月25日 定時株主総会	普通株式	8,846	利益剰余金	39,000	平成31年3月31日	令和元年6月26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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
現金及び預金勘定	355,838百万円	344,507百万円
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金等	35,090	35,089
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△4,335	△7,174
現金及び現金同等物	386,592	372,421

## (リース取引関係)

## 1 ファイナンス・リース取引

## 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. 会計方針に関する事項(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 オペレーティング・リース取引

## オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

## (借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
1年内	569	569
1年超	1,405	836
合計	1,974	1,405

## (貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
1年内	44,978	43,085
1年超	50,468	51,703
合計	95,447	94,789

(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や為替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必要に応じて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、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、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及び、外貨建予定取引に係る為替の変動リスクに対するヘッジ取引を目的とした為替予約取引であります。

(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30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	355,838	355,838	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	12,479	12,479	—
(3) 有価証券	35,090	35,090	—
(4) 投資有価証券 その他有価証券	23,465	23,465	—
資産計	426,873	426,873	—
(1) 支払手形及び営業未払金	19,682	19,682	—
(2) 短期借入金	70	70	—
(3) 社債	139,000	140,383	1,383
(4) 長期借入金	1,097,344	1,103,358	6,013
負債計	1,256,097	1,263,494	7,396
デリバティブ取引(*1)	(1,310)	(1,310)	—

(\*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31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	344,507	344,507	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	12,590	12,590	—
(3) 有価証券	35,089	35,089	—
(4) 投資有価証券			
その他有価証券	23,569	23,569	—
資産計	415,756	415,756	—
(1) 支払手形及び営業未払金	9,299	9,299	—
(2) 短期借入金	—	—	—
(3) 社債	205,000	207,372	2,372
(4) 長期借入金	1,136,792	1,152,505	15,713
負債計	1,351,092	1,369,177	18,085
デリバティブ取引(*1)	(1,089)	(1,089)	—

(\*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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
①非上場株式等(*1)	16,752	18,575
②エクイティ出資(*2)	43,579	60,080
③その他流動資産[エクイティ出資](*2)	-	2,200
④受入敷金保証金(*2)	75,937	75,088

(\*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) エクイティ出資及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30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	355,558	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	12,479	—	—	—
有価証券	35,090	—	—	—
合計	403,128	—	—	—

当連結会計年度（平成31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	344,312	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	12,590	—	—	—
有価証券	35,089	—	—	—
合計	391,992	—	—	—



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30年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	70	—	—	—	—	—
社債	4,000	20,000	20,000	22,000	10,000	63,000
長期借入金	91,211	67,400	190,617	45,069	43,567	659,476
合計	95,281	87,400	210,617	67,069	53,567	722,476

当連結会計年度（平成31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	20,000	20,000	22,000	10,000	—	133,000
長期借入金	67,400	190,617	45,069	43,567	88,944	701,192
合計	87,400	210,617	67,069	53,567	88,944	834,192

(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30年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (平成31年3月31日)

該当事項はありません。

2. その他有価証券

前連結会計年度 (平成30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	21,298	7,939	13,359
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1,662	1,546	115
	小計	22,961	9,485	13,475
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	504	539	△35
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	35,090	35,090	—
	小計	35,594	35,629	△35
合計		58,555	45,115	13,440

当連結会計年度（平成31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	20,743	7,703	13,040
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	2,065	2,020	45
	小計	22,809	9,723	13,085
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	760	916	△156
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	35,089	35,089	—
	小計	35,849	36,005	△156
合計		58,658	45,729	12,929

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30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	1,821	474	13
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	3	0	—
合計	1,824	475	13

当連結会計年度（自 平成30年4月1日 至 平成31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	21	8	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	21	8	—

#### 4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

当連結会計年度において、有価証券について316百万円（非連結子会社株式及び関連会社株式316百万円）減損処理を行っております。

当連結会計年度（自 平成30年4月1日 至 平成31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29年4月1日至平成30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  
通貨関連

区分	取引の種類	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)
市場取引以外の取引	為替予約取引			
	売建			
	米ドル	14,840	7,308	△307

(注) 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 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	58,418	53,960	△1,310
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	141,858	140,858	(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30年4月1日 至 平成31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

(1) 通貨関連

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)
繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建 米ドル	子会社株式	7,306	—	400

(注) 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	51,783	38,383	△1,489
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	139,986	128,941	(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、一部の連結子会社の退職給付の算定にあたっては、簡便法を採用しております。また、当社におきましては退職給付信託を設定しております。

## 2 確定給付制度

## (1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
退職給付債務の期首残高	8,401 百万円	8,665 百万円
勤務費用	670	671
利息費用	11	15
数理計算上の差異の発生額	△77	490
過去勤務費用の当期発生額	—	—
退職給付の支払額	△340	△381
転籍者受入	—	249
退職給付債務の期末残高	8,665	9,712

## (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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
年金資産の期首残高	6,918 百万円	7,478 百万円
期待運用収益	138	149
数理計算上の差異の発生額	57	322
事業主からの拠出額	526	563
退職給付の支払額	△162	△157
年金資産の期末残高	7,478	8,356

## (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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	7,658 百万円	8,676 百万円
年金資産	△7,478	△8,356
	179	319
非積立型制度の退職給付債務	1,006	1,035
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,186	1,355
退職給付に係る負債	1,497 百万円	1,800 百万円
退職給付に係る資産	△310	△445
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,186	1,355

## (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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
勤務費用	670 百万円	671 百万円
利息費用	11	15
期待運用収益	△138	△149
数理計算上の差異の費用処理額	263	111
過去勤務費用の当期の費用処理額	△170	△170
確定給付制度に係る退職給付費用	635	478

## (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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
過去勤務費用	△170 百万円	△170 百万円
数理計算上の差異	398 百万円	△56 百万円
合 計	227	△227

## (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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
未認識過去勤務費用	△428 百万円	△257 百万円
未認識数理計算上の差異	291 百万円	348 百万円
合 計	△137	90

## (7) 年金資産に関する事項

## ① 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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
債券	19 %	18 %
株式	15 %	12 %
現金及び預金	2 %	1 %
一般勘定	23 %	24 %
その他	41 %	45 %
合 計	100 %	100 %

(注) 年金資産合計額には、企業年金制度に対して設定した退職給付信託が当連結会計年度37%含まれております。

## ② 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及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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
割引率	0.1～0.4 %	0.1～0.4 %
長期期待運用収益率	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30年3月31日)	当連結会計年度 (平成31年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	534百万円	216百万円
未払賞与損金算入限度超過額	482	518
販売用不動産評価損	1,459	1,318
減価償却費損金算入限度超過額	1,716	1,637
退職給付に係る負債	758	765
退職給付信託設定額	929	918
役員退職慰労引当金超過額	241	261
投資有価証券評価損	659	659
貸倒引当金損金算入限度超過額	526	169
固定資産減損損失損金不算入額	3,533	3,487
税務上の繰越欠損金	305	254
未実現利益	10,484	11,169
補償金相当額	139	2,582
その他	2,521	2,246
繰延税金資産小計	24,293	26,204
評価性引当額	△5,104	△5,247
繰延税金資産合計	19,189	20,957
繰延税金負債		
買換資産積立金	67,540	72,877
その他有価証券評価差額金	4,001	3,883
前払年金費用	353	364
資本連結に係る投資差額の税効果	55,004	54,908
その他	4,107	4,065
繰延税金負債合計	131,006	136,098
繰延税金負債の純額	111,817	115,141

## 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30年3月31日）

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当連結会計年度（平成31年3月31日）

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。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

子会社株式の追加取得

(1) 取引の概要

①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 上海環球金融中心投資株式会社

事業の内容 海外事業

②企業結合の法的形式

子会社株式の追加取得

③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。

④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環球金融中心投資株式会社の株式の78.4%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30年4月1日(みなし取得日)に同社の株式を追加取得いたしました。この結果、当社の株式の出資比率は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25年9月13日)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25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(3) 子会社株式の追加取得に関する事項

取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価 現金及び預金 13,408百万円

取得原価 13,408百万円

(4) 非支配株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

①資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

②非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

6,599百万円

(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、P C B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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31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	702,228	711,958
期中増減額	9,730	22,376
期末残高	711,958	734,334
期末時価	1,062,415	1,109,686
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	606,623	587,450
期中増減額	△19,173	△14,844
期末残高	587,450	572,606
期末時価	1,043,850	1,035,550

(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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	52,456	53,455
賃貸費用	29,170	27,608
差額	23,285	25,846
その他(売却損益等)	△680	11,446
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	47,187	43,093
賃貸費用	23,815	24,556
差額	23,372	18,537
その他(売却損益等)	17	28

(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とおりであります。

「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29年4月1日 至 平成30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	151,472	43,822	27,855	26,643	249,793	—	249,793
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,800	1,177	1,513	2	6,494	△6,494	—
計	155,273	44,999	29,368	26,646	256,288	△6,494	249,793
セグメント利益	39,056	24,104	2,320	8,445	73,927	△10,822	63,104
セグメント資産	1,375,526	21,749	38,142	162,588	1,598,007	388,973	1,986,980
その他の項目							
減価償却費	17,149	—	1,754	5,532	24,435	595	25,031
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	36,074	—	1,621	867	38,562	722	39,285

(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△10,822百万円には、セグメント間取引消去△490百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,332百万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388,973百万円には、セグメント間取引消去△5,028百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産394,002百万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722百万円は、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。
- 3 当連結会計年度より、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を適用したため、前連結会計年度については遡及適用後の数値を記載しております。

	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	152,600	37,160	29,219	27,146	246,127	—	246,127
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,815	2,510	1,213	86	7,626	△7,626	—
計	156,416	39,671	30,432	27,233	253,753	△7,626	246,127
セグメント利益	39,214	22,599	3,012	9,515	74,341	△13,221	61,119
セグメント資産	1,528,904	11,467	39,715	178,352	1,758,440	331,397	2,089,838
その他の項目							
減価償却費	16,627	—	1,664	5,110	23,402	1,016	24,418
減損損失	2,648	—	—	—	2,648	—	2,648
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	37,992	—	772	1,158	39,923	3,470	43,394

(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△13,221百万円には、セグメント間取引消去△2,001百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,220百万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331,397百万円には、セグメント間取引消去△14,741百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産346,139百万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3,470百万円は、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29年4月1日 至 平成30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
222,507	26,643	641	249,793

(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
1,223,518	84,731	1,308,250

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。

当連結会計年度（自 平成30年4月1日 至 平成31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
217,751	27,160	1,215	246,127

(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	その他	合計
1,323,689	78,997	0	1,402,687

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	28,157	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29年4月1日 至 平成30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30年4月1日 至 平成31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、「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」の「その他の項目」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29年4月1日 至 平成30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	—	—	—	871	—	871
当期末残高	—	—	—	14,551	—	14,551

当連結会計年度（自 平成30年4月1日 至 平成31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	—	—	—	856	—	856
当期末残高	—	—	—	13,461	—	13,461

**【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29年4月1日 至 平成30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30年4月1日 至 平成31年3月31日）

該当事項はありません。

【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29年4月1日 至 平成30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	174,231	不動産賃貸 業	直接 15.0	不動産の売 買等	不動産の販売等 売却代金	21,922	-	-

当連結会計年度（自 平成30年4月1日 至 平成31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	190,460	不動産賃貸 業	直接 15.0	不動産の売 買等	不動産の販売等 売却代金	30,669	-	-

(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29年4月1日 至 平成30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	10	—	—
	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	12	—	—
	森 佳子	—	—	当社 取締役	(被所有) 直接 0.4	建物の 賃貸借	家賃の受取	24	—	—
家賃の支払							23	その他流動 資産	1	
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 27.0	建物の賃貸 設備管理等 の委託	家賃等の受取	532	受取手形及 び営業未収 入金	0
									その他流動 資産	8
									受入敷金保 証金	285
							設備管理委託費 等の支払	293	支払手形及 び営業未払 金	16

当連結会計年度（自 平成30年4月1日 至 平成31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	10	—	—
	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	13	—	—
	森 佳子	—	—	当社 取締役	(被所有) 直接 0.4	建物の 賃貸借	家賃の受取	24	—	—
家賃の支払							23	その他流動 資産	1	
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 27.0	建物の賃貸 設備管理等 の委託	家賃等の受取	598	受取手形及 び営業未収 入金	0
									その他流動 資産	7
									受入敷金保 証金	314
							設備管理委託費 等の支払	339	支払手形及 び営業未払 金	29

(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、市場価格又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、市場価格等を参考に交渉の上決定しております。

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

## 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29年4月1日 至 平成30年3月31日）

森喜代㈱（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30年4月1日 至 平成31年3月31日）

森喜代㈱（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29年4月1日 至 平成30年3月31日）

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

	森ヒルズリート投資法人
流動資産合計	10,038 百万円
固定資産合計	344,551 百万円
繰延資産合計	150 百万円
流動負債合計	25,117 百万円
固定負債合計	150,421 百万円
純資産合計	179,202 百万円
営業収益	8,495 百万円
税引前当期純利益金額	4,657 百万円
当期純利益金額	4,655 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30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30年4月1日 至 平成31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29年4月1日 至 平成30年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,129,922.89円	1株当たり純資産額	2,165,752.94円
1株当たり当期純利益	177,314.20円	1株当たり当期純利益	141,885.38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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	40,219	32,183
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額(百万円)	40,219	32,183
普通株式の期中平均株式数(株)	226,827	226,827

## (重要な後発事象)

## 第三者割当による新株式(普通株式)発行

当社は、令和元年6月25日開催の定時株主総会において、第三者割当による新株式(普通株式)発行について決議いたしました。

## 募集の概要

## (1) 募集株式の種類及び数

普通株式 11,494株

## (2) 発行価額(払込金額)

1株につき金 2,175,000円

## (3) 払込金額の総額

24,999,450,000円

## (4) 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

増加する資本金の額 1株につき 1,087,523.93円  
(総額 12,500,000,000円)

増加する資本準備金の額 1株につき 1,087,476.07円  
(総額 12,499,450,000円)

(注) 資本組入額及び資本準備金組入額は小数点以下第三位を四捨五入しております。

## (5) 募集又は割当方法

第三者割当の方法による

## (6) 払込期日

令和元年7月31日(水)

## (7) 資金の用途

設備資金の一部及び長期借入金の返済資金に充当する予定であります。

## 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7回無担保社債	平成23年 11月9日	4,000 (4,000)	—	1.660	なし	平成30年 11月9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 (20,000)	0.910	なし	令和元年 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	0.800	なし	令和2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	10,000	0.466	なし	令和2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	13,000	0.861	なし	令和6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	10,000	0.784	なし	令和7年 2月13日
森ビル(株)	第16回無担保社債	平成27年 5月1日	10,000	10,000	1.002	なし	令和9年 4月30日
森ビル(株)	第17回無担保社債	平成27年 8月13日	10,000	10,000	0.523	なし	令和3年 8月13日
森ビル(株)	第18回無担保社債	平成28年 4月26日	10,000	10,000	0.800	なし	令和13年 4月25日
森ビル(株)	第19回無担保社債	平成28年 7月11日	10,000	10,000	0.830	なし	令和18年 7月11日
森ビル(株)	第20回無担保社債	平成28年 10月25日	12,000	12,000	0.120	なし	令和3年 10月25日
森ビル(株)	第21回無担保社債	平成29年 2月16日	10,000	10,000	0.440	なし	令和9年 2月16日
森ビル(株)	第22回無担保社債	平成30年 3月8日	10,000	10,000	0.180	なし	令和5年 3月8日
森ビル(株)	第23回無担保社債	平成30年 5月17日	—	10,000	0.970	なし	令和20年 5月17日
森ビル(株)	第24回無担保社債	平成30年 8月16日	—	10,000	0.460	なし	令和10年 8月16日
森ビル(株)	第1回利払繰延条項・期限 前償還条項付無担保社債 (劣後特約付)	平成31年 1月31日	—	50,000	1.430	なし	令和38年 1月31日
合計	—	—	139,000 (4,000)	205,000 (20,000)	—	—	—

(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	20,000	20,000	22,000	10,000	—

【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	70	—	—	—
1年以内に返済予定の長期借入金	85,883	62,249	0.63	—
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	5,328	5,151	0.84	—
1年以内に返済予定のリース債務	0	—	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く）	802,805	871,216	0.42	令和2年～令和19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）	203,327	198,176	0.49	令和2年～令和5年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く）	—	—	—	—
合計	1,097,415	1,136,792	—	—

(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 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く）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	26,501	41,631	39,990	61,899
ノンリコース 長期借入金	164,115	3,438	3,576	27,045

【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30年3月31日)	当事業年度 (平成31年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	292,036	282,764
営業未収入金	※2 27,654	※2 28,774
リース債権	77	60
有価証券	35,000	35,000
販売用不動産	※4 21,749	※4,※6 11,467
たな卸資産	※5 375	※5 303
前渡金	1,564	5,000
前払費用	4,682	4,626
その他	※2 27,704	※2,※4 23,043
貸倒引当金	△33	△26
流動資産合計	410,812	391,014
固定資産		
有形固定資産		
建物	※4 135,998	※4,※6 129,521
構築物	※4 2,050	※4,※6 1,892
機械及び装置	※4 986	※4,※6 930
車両運搬具	17	26
工具、器具及び備品	※4 5,378	※4,※6 5,591
土地	※4 433,884	※4,※6 415,806
リース資産	—	16
建設仮勘定	23,939	80,009
不動産仮勘定	28,465	110,536
信託不動産	※4 181,337	※4 170,453
有形固定資産合計	812,059	914,785

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成30年3月31日)	当事業年度 (平成31年3月31日)
無形固定資産		
借地権	39,739	39,443
商標権	9	7
ソフトウェア	1,031	2,703
その他	122	121
無形固定資産合計	40,903	42,276
投資その他の資産		
投資有価証券	24,981	26,873
関係会社株式	80,942	119,356
その他の関係会社有価証券	106,711	128,206
出資金	55	55
長期貸付金	126	1,586
関係会社長期貸付金	※2 26,253	※2 10,205
長期前払費用	11,490	11,369
前払年金費用	1,154	1,192
その他	※1, ※2 28,972	※1, ※4 26,969
貸倒引当金	△1,643	△491
投資その他の資産合計	279,044	325,324
固定資産合計	1,132,007	1,282,386
資産合計	1,542,819	1,673,400
負債の部		
流動負債		
営業未払金	※2 11,207	※2 11,339
1年内返済予定の長期借入金	85,375	61,743
1年内償還予定の社債	4,000	20,000
リース債務	0	—
未払金	※2 4,207	※2 3,573
未払費用	657	745
未払法人税等	4,991	1,251
前受金	8,094	11,383
預り金	※2 4,934	※2 2,851
前受収益	0	0
賞与引当金	813	930
その他	※2 1,084	587
流動負債合計	125,368	114,406

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成30年3月31日)	当事業年度 (平成31年3月31日)
<b>固定負債</b>		
社債	135,000	185,000
長期借入金	799,258	868,175
受入敷金保証金	※2 62,433	※2 63,412
長期預り金	※2 6,091	※2 10,778
繰延税金負債	66,505	70,158
退職給付引当金	1,431	1,412
役員退職慰労引当金	789	853
その他	1,937	1,966
固定負債合計	1,073,447	1,201,757
<b>負債合計</b>	<b>1,198,815</b>	<b>1,316,163</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	67,000	67,000
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	16,819	16,819
資本剰余金合計	16,819	16,819
<b>利益剰余金</b>		
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	153,179	165,257
繰越利益剰余金	36,640	37,973
利益剰余金合計	263,268	276,680
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	335,580	348,992
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	9,333	9,000
繰延ヘッジ損益	△909	△756
評価・換算差額等合計	8,423	8,244
<b>純資産合計</b>	<b>344,003</b>	<b>357,236</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,542,819</b>	<b>1,673,400</b>

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当事業年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
営業収益	※1 192,911	※1 188,039
営業原価	※1 130,610	※1 126,998
営業総利益	62,301	61,040
販売費及び一般管理費	※1,※2 11,456	※1,※2 12,265
営業利益	50,845	48,775
営業外収益		
受取利息	※1 725	※1 374
受取配当金	※1 7,009	※1 4,756
受取出向料	※1 1,110	※1 1,379
為替差益	—	817
貸倒引当金戻入額	187	1,170
その他	※1 964	※1 985
営業外収益合計	9,997	9,483
営業外費用		
支払利息	※1 5,276	※1 5,274
社債利息	1,013	1,159
為替差損	1,083	—
金融手数料	871	930
その他	※1 839	※1 703
営業外費用合計	9,084	8,067
経常利益	51,758	50,191
特別利益		
固定資産売却益	※1,※3 998	※3 44,677
関係会社株式売却益	※1 1,800	—
その他	※1 1,576	※1 563
特別利益合計	4,374	45,241
特別損失		
固定資産売却損	※1,※4 1,034	※1,※4 8,292
減損損失	—	2,648
固定資産除却損	318	145
固定資産圧縮損	—	45,559
その他	398	24
特別損失合計	1,751	56,669
税引前当期純利益	54,381	38,763
法人税、住民税及び事業税	12,098	7,361
法人税等調整額	2,628	3,700
法人税等合計	14,727	11,061
当期純利益	39,653	27,702

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)		当事業年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
賃借料		28,890	22.1	30,276	23.8
販売原価		22,317	17.1	16,750	13.2
人件費		16,554	12.7	17,315	13.6
委託管理費		8,375	6.4	8,841	7.0
諸経費		54,472	41.7	53,814	42.4
合計		130,610	100.0	126,998	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成29年4月1日 至 平成30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	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	147,159	12,533	233,141
当期変動額								
剰余金の配当							△9,526	△9,526
買換資産積立金の積立						10,983	△10,983	－
買換資産積立金の取崩						△4,963	4,963	－
当期純利益							39,653	39,653
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	－	－	－	－	－	6,019	24,107	30,127
当期末残高	67,000	16,819	16,819	250	73,198	153,179	36,640	263,268

	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	△11,507	305,453	6,518	△1,059	5,458	310,911
当期変動額						
剰余金の配当		△9,526				△9,526
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		39,653				39,653
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			2,814	149	2,964	2,964
当期変動額合計	－	30,127	2,814	149	2,964	33,092
当期末残高	△11,507	335,580	9,333	△909	8,423	344,003

当事業年度（自 平成30年4月1日 至 平成31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	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	153,179	36,640	263,268
当期変動額								
剰余金の配当							△14,290	△14,290
買換資産積立金の積立						15,991	△15,991	－
買換資産積立金の取崩						△3,912	3,912	－
当期純利益							27,702	27,702
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	－	－	－	－	－	12,078	1,333	13,412
当期末残高	67,000	16,819	16,819	250	73,198	165,257	37,973	276,680

	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	△11,507	335,580	9,333	△909	8,423	344,003
当期変動額						
剰余金の配当		△14,290				△14,290
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		27,702				27,702
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			△332	153	△179	△179
当期変動額合計	－	13,412	△332	153	△179	13,233
当期末残高	△11,507	348,992	9,000	△756	8,244	357,236

## 【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

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（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、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。

##### ① 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事業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。

##### ② 数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、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しております。

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。

#### (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105百万円についても当該引当金残高に含まれております。



#### 4 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又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

###### ① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、為替予約については振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しています。

###### ② ヘッジの手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>
為替予約取引	外貨建子会社株式（予定取引を含む）
金利スワップ取引	借入金

###### ③ ヘッジ方針

デリバティブ取引は、外貨建取引の為替変動リスク及び金利変動リスクの軽減を主眼として、投機的な取引は行わない方針としております。為替変動リスクを回避するために為替予約取引を行い、借入金の金利変動リスクを回避するため金利スワップを行っております。

###### 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。

外貨建予定取引に係る為替予約については、予定取引の主要な取引条件の予測可能性及びその実行可能性を検討し、有効性の評価を行っております。

なお、振当処理によっている外貨建子会社株式に係る為替予約は振当処理の要件を満たしていることを、特例処理によっている金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしていることを確認しており、その判定をもって有効性の評価に変えております。

##### (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)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」816百万円は、「固定負債」の「繰延税金負債」67,322百万円と相殺して、「固定負債」の「繰延税金負債」66,505百万円として表示しており、変更前と比べて総資産が816百万円減少しております。

(損益計算書)

1. 前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「貸倒引当金戻入額」は金額的重要性が増したため、当事業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、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,152百万円は、「貸倒引当金戻入額」187百万円、「その他」964百万円として組み替えております。

2. 前事業年度において、独立掲記しておりました「特別利益」の「受取補償金」及び「投資有価証券売却益」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、「特別利益」の「受取補償金」に表示していた945百万円、「投資有価証券売却益」に表示していた475百万円は、「その他」として組み替えております。

3. 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「関係会社株式評価損」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「関係会社株式評価損」に表示していた316百万円は、「その他」として組み替えております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成30年3月31日)	当事業年度 (平成31年3月31日)
その他(投資その他の資産)	10百万円	10百万円
計	10	10

担保付債務はありません。

※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30年3月31日)	当事業年度 (平成31年3月31日)
短期金銭債権	29,129百万円	32,762百万円
長期金銭債権	26,287	10,205
短期金銭債務	6,334	6,369
長期金銭債務	653	633

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30年3月31日)	当事業年度 (平成31年3月31日)
森磯㈱、森喜代㈱他(1)	16,176百万円	16,922百万円
六本木エネルギーサービス㈱	2,192	1,924
青海T特定目的会社	550	550
青海S1特定目的会社	400	400
㈱プライムステージ	50	—
PT. Mitra Panca Persada	2,124	2,219
	(20,000千円)	(20,000千円)
計	21,494	22,017

前事業年度(平成30年3月31日)

(1)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16,176百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証15,204百万円があります。

当事業年度(平成31年3月31日)

(1)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16,922百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証10,579百万円があります。

※4 固定資産の保有目的の変更

前事業年度（平成30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21,566百万円については、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31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6,928百万円については、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。

また、従来、固定資産として保有しておりましたエクイティ出資（投資その他の資産-その他）2,200百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より流動資産-その他に振り替えております。

※5 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30年3月31日)	当事業年度 (平成31年3月31日)
商品及び製品	362百万円	289百万円
原材料及び貯蔵品	13	14

※6 販売用不動産の保有目的の変更

前事業年度（平成30年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（平成31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611百万円については、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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当事業年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
営業取引による取引高		
営業収益	46,808百万円	57,414百万円
営業原価	11,728	24,962
営業取引以外の取引による取引高	9,951	6,624

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度6%、当事業年度5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度94%、当事業年度95%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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当事業年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
給料手当	3,667百万円	4,073百万円
賞与引当金繰入額	364	433
役員退職慰労引当金繰入額	123	123
退職給付費用	538	399
減価償却費	391	687
租税公課	1,842	1,681

※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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当事業年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
土地	837百万円	39,513百万円
建物等	160	5,164
計	998	44,677

※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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当事業年度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
土地	754百万円	7,835百万円
建物等	280	456
計	1,034	8,292

(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30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	16,087	35,631	19,544

当事業年度 (平成31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	18,582	41,853	23,271

(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30年3月31日)	当事業年度 (平成31年3月31日)
子会社株式	79,852	118,266
関連会社株式	1,090	1,090
その他の関係会社有価証券	90,623	109,624

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30年3月31日)	当事業年度 (平成31年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	284百万円	176百万円
未払賞与損金算入限度超過額	285	324
販売用不動産評価損	1,459	1,318
減価償却費損金算入限度超過額	1,710	1,635
退職給付引当金超過額	438	432
退職給付信託設定額	929	918
投資有価証券評価損	4,376	4,376
貸倒引当金損金算入限度超過額	502	150
固定資産減損損失損金不算入額	3,533	3,487
役員退職慰労引当金超過額	241	261
補償金相当額	139	2,582
その他	1,626	1,248
繰延税金資産小計	15,527	16,912
評価性引当額	△8,922	△8,816
繰延税金資産合計	6,604	8,096
繰延税金負債		
買換資産積立金	67,540	72,877
その他有価証券評価差額金	3,984	3,869
前払年金費用	353	364
その他	1,232	1,143
繰延税金負債合計	73,110	78,255
繰延税金負債の純額	66,505	70,158

## 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30年3月31日)	当事業年度 (平成31年3月31日)
法定実効税率	30.8%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	0.5
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△2.8	△2.2
評価性引当額	△1.2	△0.3
特別税額控除	-	△0.6
その他	△0.1	0.5
税効果会計適用後の法人税等負担率	27.1	28.5

(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)

#### 第三者割当による新株式(普通株式)発行

当社は、令和元年6月25日開催の定時株主総会において、第三者割当による新株式(普通株式)発行について決議いたしました。

#### 募集の概要

(1) 募集株式の種類及び数

普通株式 11,494株

(2) 発行価額(払込金額)

1株につき金 2,175,000円

(3) 払込金額の総額

24,999,450,000円

(4) 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

増加する資本金の額 1株につき 1,087,523.93円  
(総額 12,500,000,000円)

増加する資本準備金の額 1株につき 1,087,476.07円  
(総額 12,499,450,000円)

(注) 資本組入額及び資本準備金組入額は小数点以下第三位を四捨五入しております。

(5) 募集又は割当方法

第三者割当の方法による

(6) 払込期日

令和元年7月31日(水)

(7) 資金の用途

設備資金の一部及び長期借入金の返済資金に充当する予定であります。



## 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	18,286
		三井住友トラスト・ホールディングス(株)	235,420	936
		(株)みずほフィナンシャルグループ	3,534,817	605
		上海陸家嘴金融貿易区開発股份有限公司	1,767,026	288
		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	212
		KDDI(株)	66,000	157
		(株)ワイズテーブルコーポレーション	60,000	147
		(株)ゆうちょ銀行	104,900	126
		積水ハウス(株)	52,400	95
		その他 (22銘柄)	—	759
計			—	21,875

## 【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	(投資信託受益証券) その他 (1銘柄)	1,324,590,321	1,984
		(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 (7銘柄)	—	2,220
		その他 (4銘柄)	—	793
計			—	4,998

## 【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	235,313	10,643	19,070	7,279	226,885	97,364
	構築物	6,172	82	159	189	6,095	4,203
	機械及び装置	3,599	163	120	214	3,642	2,711
	車両運搬具	49	19	14	8	54	27
	工具、器具及び 備品	16,791	1,561	904	1,064	17,448	11,857
	土地	433,884	56,569	74,648	—	415,806	—
	リース資産	34	18	—	1	52	35
	建設仮勘定	23,939	73,497	17,427	—	80,009	—
	不動産仮勘定	28,465	109,242	27,170	—	110,536	—
	信託不動産	203,976	352	10,013 (2,648)	1,805	194,314	23,861
	計	952,226	252,151	149,530 (2,648)	10,563	1,054,847	140,061
無形固 定資産	借地権	39,739	1,504	1,800	—	39,443	—
	商標権	25	—	7	1	17	9
	ソフトウェア	3,141	2,329	1,554	657	3,916	1,213
	その他	132	—	1	0	131	9
	計	43,038	3,834	3,363	660	43,509	1,232

(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 土地の増加額のうち主なものは、虎ノ門・麻布台地区権利変換19,834百万円、虎ノ門一・二丁目地区権利変換12,832百万円であります。

3 土地の減少額のうち主なものは、虎ノ門・麻布台地区権利変換45,059百万円、虎ノ門一・二丁目地区権利変換21,867百万円であります。

4 建設仮勘定の増加額のうち主なものは、虎ノ門・麻布台地区権利変換22,549百万円、虎ノ門一・二丁目地区権利変換11,084百万円であります。

5 不動産仮勘定の増加額のうち主なものは、虎ノ門一・二丁目地区再開発組合への参加負担金41,906百万円であります。

6 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	1,676	18	1,176	518
賞与引当金	813	1,865	1,748	930
役員退職慰労引当金	789	139	75	853

(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	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 —
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) 当社の株式の譲渡又は取得については、株主又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60期）（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）平成30年6月27日関東財務局長に提出。

#### (2) 発行登録書（株券、社債券等）及びその添付書類

平成30年11月22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30年11月22日 関東財務局長に提出。

#### (4) 半期報告書

（第61期中）（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）平成30年12月21日 関東財務局長に提出。

#### (5) 訂正発行登録書

上記(2)に関し、平成30年12月26日 関東財務局長に提出。

#### (6) 発行登録追補書類（株券、社債券等）及び添付書類

平成31年1月17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。

令和元年6月25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	斉藤 孝	印
----------------	-------	------	---

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	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30年4月1日から平成31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31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。

令和元年6月25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	斉藤 孝	印
----------------	-------	------	---

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	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30年4月1日から平成31年3月31日までの第61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31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。