

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	2020年4月1日
(第63期)	至	2021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	12
	4. 経営上の重要な契約等	16
	5. 研究開発活動	16
第3	設備の状況	17
	1. 設備投資等の概要	17
	2. 主要な設備の状況	18
	3. 設備の新設、除却等の計画	21
第4	提出会社の状況	22
	1. 株式等の状況	22
	(1) 株式の総数等	22
	(2) 新株予約権等の状況	22
	(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	22
	(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	23
	(5) 所有者別状況	23
	(6) 大株主の状況	24
	(7) 議決権の状況	24
	2. 自己株式の取得等の状況	25
	3. 配当政策	26
	4. コーポレート・ガバナンスの状況等	27
	(1) コーポレート・ガバナンスの概要	27
	(2) 役員の状況	30
	(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	105
	(3) その他	105
第6	提出会社の株式事務の概要	106
第7	提出会社の参考情報	107
	1. 提出会社の親会社等の情報	107
	2. その他の参考情報	107
第二部	提出会社の保証会社等の情報	108

[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】	2021年6月23日
【事業年度】	第63期（自 2020年4月1日 至 2021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59期	第60期	第61期	第62期	第63期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
営業収益 (百万円)	258,705	249,793	246,127	250,222	230,082
経常利益 (百万円)	50,138	57,097	57,931	60,724	48,558
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	27,491	40,219	32,183	31,368	31,417
包括利益 (百万円)	20,881	49,187	29,374	18,771	51,380
純資産額 (百万円)	459,635	498,825	500,415	534,583	569,443
総資産額 (百万円)	1,888,578	1,986,980	2,089,838	2,200,378	2,280,994
1株当たり純資産額 (円)	1,962,144.12	2,129,922.89	2,165,752.94	2,205,945.63	2,348,730.71
1株当たり当期純利益金額 (円)	122,814.31	177,314.20	141,885.38	133,754.79	131,828.31
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 (%)	23.57	24.31	23.51	23.89	24.54
自己資本利益率 (%)	6.08	8.67	6.61	6.17	5.79
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	87,275	88,246	95,594	108,313	87,256
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△136,596	△5,435	△186,885	△188,272	△122,169
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	59,167	38,264	77,570	74,019	8,024
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	264,729	386,592	372,421	365,790	342,199
従業員数 (人)	3,309	3,348	3,415	3,522	3,527
(外、平均臨時雇用者数)	(573)	(673)	(684)	(589)	(296)

(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 2018年2月16日)等を第61期の期首から適用しており、第60期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59期	第60期	第61期	第62期	第63期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
営業収益 (百万円)	202,619	192,911	188,039	191,978	186,483
経常利益 (百万円)	49,296	51,758	50,191	56,175	51,994
当期純利益 (百万円)	29,710	39,653	27,702	30,912	38,521
資本金 (百万円)	67,000	67,000	67,000	79,500	79,500
発行済株式総数 (株)	231,656	231,656	231,656	243,150	243,150
純資産額 (百万円)	310,911	344,003	357,236	399,597	428,691
総資産額 (百万円)	1,447,170	1,542,819	1,673,400	1,799,309	1,876,818
1株当たり純資産額 (円)	1,370,700.08	1,516,591.01	1,574,931.48	1,676,720.74	1,798,798.07
1株当たり配当額 (円)	42,000.00	63,000.00	39,000.00	68,000.00	41,000.00
(うち1株当たり中間配当額)	—	—	—	—	—
1株当たり当期純利益金額 (円)	132,726.32	174,819.41	122,130.02	131,809.47	161,635.69
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 (%)	21.48	22.30	21.35	22.21	22.84
自己資本利益率 (%)	9.50	12.11	7.90	8.17	9.30
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	31.6	36.0	31.9	51.6	25.4
従業員数 (人)	1,211	1,230	1,357	1,401	1,437
(外、平均臨時雇用者数)	(233)	(193)	(153)	(114)	(81)
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 2018年2月16日)等を第61期の期首から適用しており、第60期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、1955年に前身である森不動産の創業を経て、1959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、1975年頃から事業の多角化を図り、1978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、1986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、1994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
1959年6月	当社設立
1966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
1970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
1978年10月	「ラフォーレ原宿」オープン
1981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
1986年3月	「アークヒルズ」竣工
1990年4月	本社を「アーク森ビル」に移転
1996年10月	「森茂大厦」（中華人民共和国大連市）竣工
1998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
2001年10月	「愛宕グリーンヒルズ」竣工
2002年9月	「元麻布ヒルズ」竣工
2003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
2005年2月	「オランダヒルズ森タワー」竣工
2006年1月	「表参道ヒルズ」竣工
2008年8月	「上海環球金融中心」（中華人民共和国上海市）竣工
2012年8月	「アークヒルズ仙石山森タワー」竣工
2014年5月	「虎ノ門ヒルズ」竣工
2020年1月	「虎ノ門ヒルズビジネスタワー」竣工

3 【事業の内容】

当社及び当社の関係会社23社（うち、連結子会社21社、持分法適用関連会社2社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名及び各社の当該事業における位置付けは次のとおりであります。

なお、次の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）、アークヒルズ熱供給㈱（連結子会社）及び虎ノ門エネルギーネットワーク㈱（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。

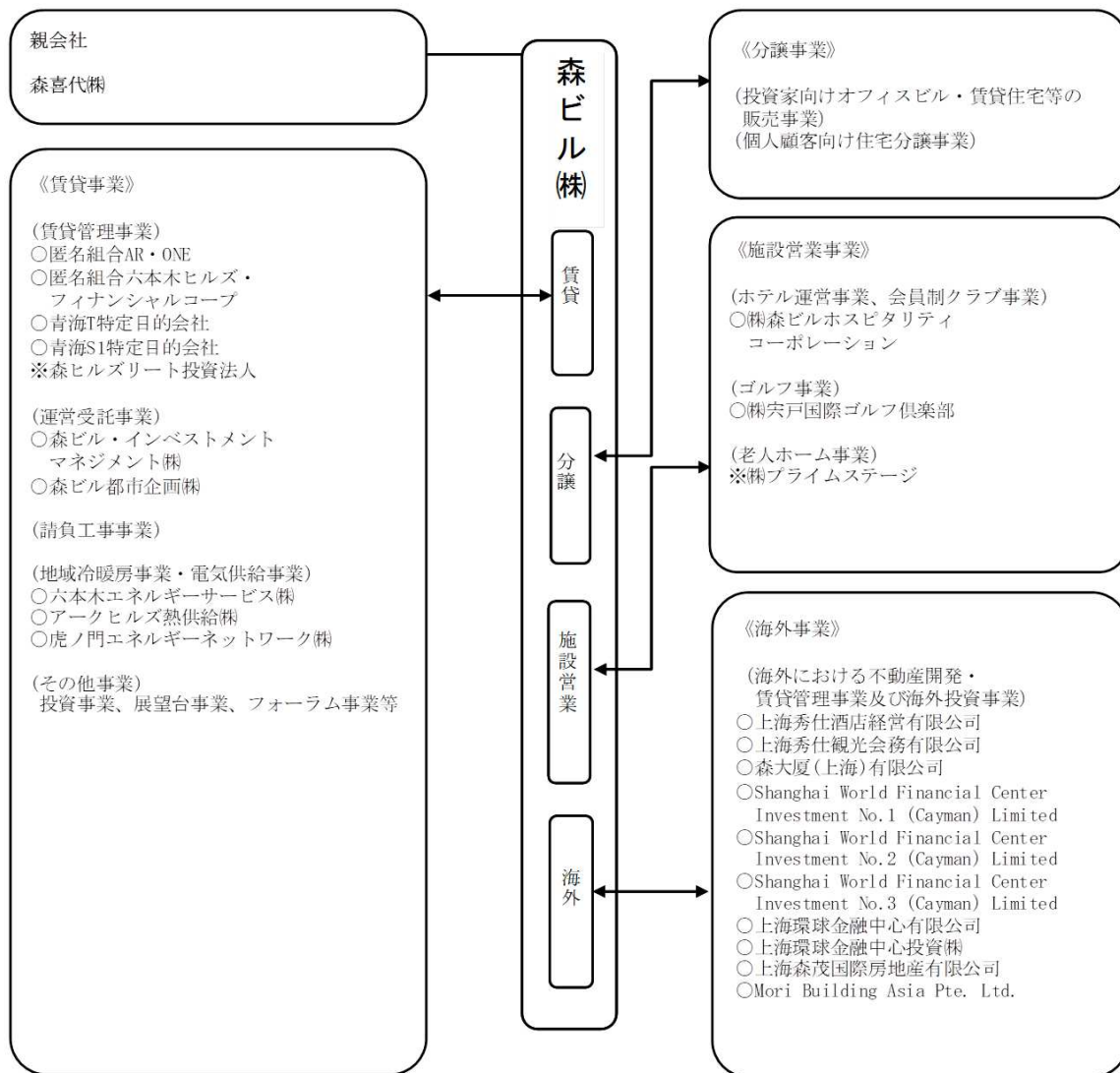
(3) 施設営業事業

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	41.3	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	
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
Mori Building Asia Pte. Ltd.	シンガポール共和国	US\$451,200,000	海外	100.0	—	(注) 4、7
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
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	
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
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	100.0	役員の兼任	
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	
(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部	東京都港区	100	施設営業	81.8	役員の兼任、不動産賃貸	(注) 3、8

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
虎ノ門エネルギー ネットワーク(株)	東京都港区	490	賃貸	66.0	不動産賃貸、資金 貸付	
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	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	31,876 [100.0]	賃貸	—	不動産運営管理	(注) 4、5、7
匿名組合六本木ヒルズ・ フィナンシャルコープ	東京都港区	5,638 [100.0]	賃貸	—	不動産賃貸・運営 管理	(注) 5
青海T特定目的会社	東京都中央区	25,780	賃貸	—	不動産賃貸	(注) 4、6
青海S1特定目的会社	東京都中央区	11,900	賃貸	—	不動産賃貸	(注) 4、6

(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青海T特定目的会社及び青海S1特定目的会社は重要性が増したため、連結の範囲に含めております。

7 Mori Building Asia Pte. Ltd.の資本金は増資により増加しており、匿名組合AR・ONEの出資金は追加出資により増加しております。

8 (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。

(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	195,718	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

2021年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,268（73）
分譲	29（－）
施設営業	1,471（215）
海外	565（－）
全社（共通）	194（8）
合計	3,527（296）

- (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

2021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）
1,437（81）	43.2	15.5	8,669

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,192（71）
分譲	29（－）
施設営業	2（2）
海外	20（－）
全社（共通）	194（8）
合計	1,437（81）

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、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、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、経済活動の大幅な制限による個人消費の低迷や、訪日外国人の大幅な減少等により、極めて厳しい状況が続きました。

このような環境下、オフィス賃貸市場は、総じて堅調に推移しましたが、テレワークの導入や企業の働き方改革などを背景に空室率の上昇や賃料相場下落傾向が見られました。高級賃貸住宅市場においては、外国人の渡航制限による影響はあったものの、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90%以上で推移し、稼働賃料単価は高水準を維持しました。商業施設においては、緊急事態宣言発出に伴う臨時休館により、大きな影響を受けましたが、政策効果等により、一時的に持ち直しの動きも見られました。施設営業事業においては、訪日外国人の減少や政府等のイベント自粛要請に伴う宴会利用の取り消しなど、極めて厳しい状況となりました。今後、新型コロナウイルス感染症がもたらす各事業への影響をビジネスの特性ごとに見極め、財務の健全性を確保しながら、事業を推進してまいります。

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、国内外において、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るとともに、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

(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、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推進し、また、「ヒルズ」と称するオフィス、住宅、商業施設、文化施設、ホテル等によって構成される複合都市を中心とした戦略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などにより、賃貸事業・施設営業事業・海外事業の継続的な成長に努めています。また、分譲事業は不動産市況動向や財務規律などを勘案し、オフィスビル・住宅等の売却を行っております。

また、新型コロナウイルス感染症により、商業施設やホテルを中心に一部営業自粛・時短営業・集客制限等の対応をしているほか、外出自粛要請に伴う施設来館者減少等の状況が発生し、業績にも一定の影響が生じており、今後の状況を引き続き注視してまいります。

その中で、対処すべき課題は次のとおりであります。

- 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。
- ⑥ 「都市を創り、都市を育む」の理念のもと、都市の課題解決と継続的な発展に取り組むことで、「企業の継続的な成長」を実現するとともに、「持続可能な社会の実現」に貢献してまいります。
- ⑦ 従業員などの健康管理を経営戦略として捉え、代表取締役社長を健康経営推進責任者として経営的な視点からグループ全体の健康経営を推進することで、個人と企業双方のさらなる成長・発展につなげます。

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。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、景気動向・不動産市況等のモニタリングを行うとともに、地域・物件特性等に応じた営業力の強化等によりリスクの低減を図ってまいります。

(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。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、これら各種法令や不動産関連税制等に係る改正情報、通達等の早期把握や対応に努めております。

(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・インドネシア共和国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。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、適宜情報を収集のうえ、当該事業の見直し等の対応に努めております。

(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1,427,580百万円であります。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可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、金利動向や金融機関の融資姿勢についてモニタリングを行いながら複数の金融機関からの借入れや社債発行等による資金調達を実施し、資金調達の円滑化と多様化に努めております。

(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可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、BCP（事業継続計画）を策定し、そのような場合でも重要な事業を継続または早期復旧できるように準備を行っております。

(6) 新型コロナウイルス感染症等によるリスク

現在、新型コロナウイルス感染症の影響により、当社グループの関連施設の臨時休館・営業時間の短縮がなされる等、不動産の運営、管理等が妨げられております。

当社グループにおいては、政府等からの新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に対する要請に応じるとともに、当社グループが管理・運営する施設を対象として独自の感染拡大防止ルールを策定し、また、当社グループ役職員に対しては在宅勤務の併用等も含めた感染予防対策ガイドラインを策定する等によって、感染拡大防止策を講じております。しかしながら、さらなる感染拡大や長期化、その他、新たな感染症の発生等により、不動産の収益性が低下し、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 【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

a. 財政状態

当連結会計年度の総資産は前連結会計年度に比べ80,616百万円増加し、2,280,994百万円となりました。

流動資産は、再開発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、6,592百万円減少しました。

固定資産は、青海T特定目的会社や青海S1特定目的会社の新規連結等から、87,208百万円増加しました。

当連結会計年度の負債は、社債の増加等により、前連結会計年度に比べ45,757百万円増加し、1,711,551百万円となりました。

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の計上等により、前連結会計年度に比べ34,859百万円増加し、569,443百万円となりました。

b. 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」が通期稼働したことに加えて、オフィス・住宅ともに高稼働・高単価を維持しましたが、新型コロナウイルス感染症による施設休館等の影響により、当連結会計年度の営業収益は前期比△8.0%の230,082百万円、営業利益は、同△22.6%の50,920百万円、経常利益は、同△20.0%の48,558百万円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は前連結会計年度に計上した一過性の費用がなくなったことから、同+0.2%の31,417百万円となりました。

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・住宅ともに高稼働・高単価を維持したほか、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」が通期稼働しましたが、新型コロナウイルス感染症による一部施設の休館が影響し、当事業の営業収益は157,179百万円と前連結会計年度と比べ4,618百万円減収となり、営業利益は6,585百万円減の32,195百万円となりました。

〈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	111,203	108,011
運営受託事業収益	22,882	27,620
請負工事事業収益(注)2	9,832	11,322
地域冷暖房事業・電気供給事業収益(注)3	5,392	5,316
その他事業収益	12,485	4,908
合計	161,797	157,179

(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	566,275.21m ²	558,337.24m ²
転貸面積	210,490.67m ²	218,422.89m ²
計	776,765.88m ²	776,760.13m ²
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,342戸	1,173戸
転貸戸数	534戸	470戸
計	1,876戸	1,643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	982件	794件
完成件数	1,016件	799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	12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、前連結会計年度に比べてビル売却の増加から、当事業の営業収益は41,968百万円と前連結会計年度と比べ1,358百万円増収となりましたが、前連結会計年度に比べ住宅分譲を抑えたことから営業利益は831百万円減の28,106百万円となりました。

c. 施設営業

当連結会計年度においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、「グランドハイアット東京」や「アンダーズ東京」の稼働率が低下したことにより、当事業の営業収益は12,976百万円と前連結会計年度と比べ16,370百万円減収となり、営業利益は7,888百万円減の5,763百万円の営業損失となりました。

〈営業収益の内訳〉

(単位:百万円)

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
ホテル事業収益	21,682	7,457
会員制クラブ事業収益	5,545	3,788
ゴルフ事業収益	2,119	1,729
合計	29,346	12,976

d. 海外

当連結会計年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響はありましたが、「上海環球金融中心」のオフィスが高稼働で推移したことや、円安元高による為替の影響から、当事業の営業収益は24,142百万円と前連結会計年度に比べ436百万円増収となり、営業利益は110百万円増の8,456百万円となりました。

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、有形及び無形固定資産の取得、社債の発行等により、342,199百万円（前連結会計年度比△23,591百万円）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、87,256百万円の収入（前連結会計年度比△21,056百万円）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、122,169百万円の支出（前連結会計年度比+66,102百万円）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、社債の発行等により、8,024百万円の収入（前連結会計年度比△65,994百万円）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連結会計年度の主要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については、その割合が100分の10以上の相手先がないため、記載を省略しております。

(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・住宅ともに高稼働・高単価を維持したほか、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」が通期稼働した一方で、新型コロナウイルス感染症による一部施設の休館等の影響を受けたことにより営業収益は前期と比較して減収となりました。また、同様の理由から営業利益・経常利益は減益となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、前期の減損損失計上等の一過性の費用がなくなったことから増益となりました。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、新型コロナウイルス感染症の動向、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。

国内、海外とも、賃貸事業においては、再開発事業の推進およびエリアマネジメントに取り組み、保有資産の競争力強化及び将来の開発価値向上に努めました。不動産市況動向や財務規律などを勘案し、オフィスビル・住宅等の売却を実行しています。しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大により、商業施設やホテルを中心に業績に一定の影響が生じており、今後の状況は引き続き注視する必要があります。

賃貸

賃貸は、オフィス・住宅が高稼働・高単価を維持したほか、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」が通期稼働したこと、再開発プロジェクトの進捗に伴う受託収入が増加した一方、新型コロナウイルス感染症による一部施設の休館等の影響により減収減益となりました。

分譲

分譲は、ビル売却の増加により増収となりましたが、住宅分譲の減少により減益となりました。

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」などの施設が新型コロナウイルス感染症の影響を受けたことなどから減収減益となりました。

海外

海外は、ホテルおよび展望台等の施設が新型コロナウイルス感染症による一部施設の休館等の影響を受けた一方、「上海環球金融中心」のオフィスは高稼働を維持したほか、円安人民元高の為替の影響などからほぼ横ばいとなりました。

②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は、資産・負債や収益・費用の数値に影響を与える見積りを必要とする項目があり、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づき見積り及び判断を行っておりますが、市況の変化等により将来の結果が異なる場合があります。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響については、ワクチン接種の進行により、徐々に収束することを前提として、固定資産の評価等において会計上の見積りを行っております。

連結財務諸表の作成に用いた会計上の見積り及び仮定のうち、特に重要なものは以下の通りです。

固定資産の減損

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で減損の兆候を判定しております。減損の兆候とは、営業活動から生ずる損益等が2期連続で赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等が該当しますが、判定の結果、減損の兆候があると認められた物件については、当該資産又は当該資産グループから得られる将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

固定資産の評価については、これまでの運営実績、将来の賃貸市場を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには、市場の賃料水準、空室率、割引率などの仮定を用いております。

なお、不動産賃貸の市況変化等により、前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

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、「虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー」、「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」や「(仮称)虎ノ門ヒルズステーションタワー」への投資を中心に合計102,054百万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	99,776
分譲	—
施設営業	8
海外	219
小計	100,005
調整額	2,049
合計	102,054

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 帳簿価額 (百万円)	竣工 年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)		
森ビル(株)	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	1,671	3,088	14,755	11	1971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	3,907	4,382	23,995	37	1981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	151,851 (61,968)	14,207	13,634	79,528	431	1986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)	4,412	3,265	16,395	142	1993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)	175	44	201	0	2000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	4,619	4,560	28,228	43	2001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)	12,775	2,776 (5,782)	12,506 (29,380)	624	2001年 10月
〃	元麻布ヒルズ	住宅	東京都 港区	地上29階 地下3階	24,582 (1,954)	3,773	3,745	10,204	234	2002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	454,852 (141,819)	88,439	46,193	299,221	5,758	2003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	9,673 (14,339)	1,986	1,125 (167)	5,781 (535)	72	2005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)	1,576	507	3,653	28	2011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	57,563 (44,155)	9,862	4,925	14,676	343	2012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)	6	—	—	0	2013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	136,705 (49,207)	32,407	9,126	34,042	849	2014年 5月
〃	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	オフィス、 店舗他	東京都 港区	地上36階 地下3階	57,071 (43,035)	38,545	4,588	30,759	1,683	2020年 1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	—	—	10	2002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)	1,507	337	915	53	2009年 12月
〃	パレットタウン	店舗	東京都 江東区	地上5階	95,480	20	—	—	3	1999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	29,129 (2,526)	5,597	4,940	19,852	411	2006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	2,309	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	1,262	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)		
上海森茂国際房地産有限公司	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	8,776	(9,803)	(2,745)	477	1998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	62,550	(27,054)	(13,419)	1,158	2008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)	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 m ²	124,729	100,733	2017年3月～ 2022年1月 (予定)
森ビル(株)	虎ノ門・麻布台 地区第一種市街 地再開発事業 (注)	オフィス、住 宅、店舗、ホ テル他	東京都 港区	A街区 地上64階、地下5階 B-1街区 地上64階、地下5階 B-2街区 地上54階、地下5階 C街区 地上8階、地下3階 他 延床面積約861,500m ²	433,673	129,346	2019年8月～ 2023年3月 (予定)
森ビル(株)	(仮称) 虎ノ門 ヒルズ ステー ションタワー (注)	オフィス、住 宅、店舗、ホ テル他	東京都 港区	A-1街区 地上49階、地下4階 A-2街区 地上4階、地下3階 A-3街区 地上12階、地下1階 延床面積約253,210 m ²	219,173	87,028	(A-1街区) 2019年11月～ 2023年7月 (予定) (A-2街区) 2020年9月～ 2023年11月 (予定) (A-3街区) 2021年5月～ 2023年7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) (2021年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年6月23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	243,150	243,150	非上場	当社は単元株 制度は採用し ておりません (注)
計	243,150	243,150	—	—

(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)
2016年7月1日 (注) 1	11,957	232,156	12,501	79,501	12,501	29,320
2016年7月1日 (注) 2	△500	231,656	△12,501	67,000	△12,501	16,819
2019年7月31日 (注) 3	11,494	243,150	12,500	79,500	12,499	29,318

(注) 1 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

2 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、2016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、2016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 2016年5月24日開催の取締役会決議、2016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、2016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。

3 有償第三者割当 (普通株式)

発行価格 2,175,000円/株

資本組入額 1,087,523.93円/株

(5) 【所有者別状況】

2021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	—	227,944	—	—	13,563	243,150	—
所有株式数の割合 (%)	—	0.68	—	93.75	—	—	5.58	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】

2021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	98,469	41.32
(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	68,563	28.77
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	60,912	25.56
多田野 祐子	東京都港区	2,325	0.98
森 京子	東京都港区	2,325	0.98
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	0.69
森 佳子	東京都港区	1,000	0.42
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.36
辻 慎吾	東京都港区	800	0.34
森 浩生	東京都港区	800	0.34
計	—	237,686	99.73

(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】

2021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238,321	238,321	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	243,150	—	—
総株主の議決権	—	238,321	—

② 【自己株式等】

2021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	1.99
計	—	4,829	—	4,829	1.99

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、株式交付、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）
2021年6月22日 定時株主総会決議	普通株式	9,771	41,000

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) 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。

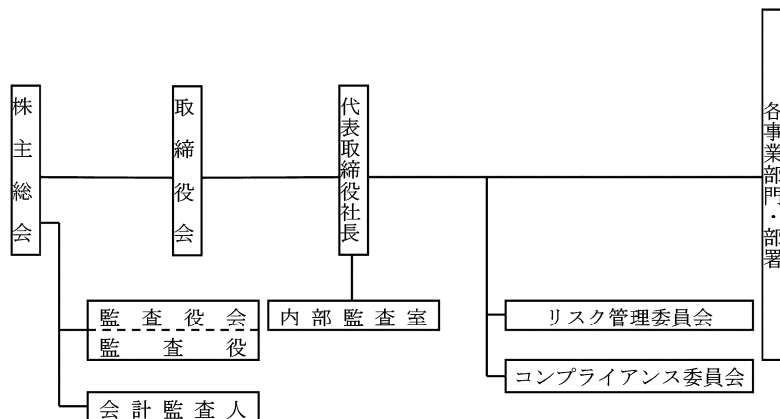
(d) コンプライアンス委員会

『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。

(e) 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」などに基づき、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
- 監査役から監査役職務を補助すべき社員を求められた場合、監査役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	632	10
監査役 (社外監査役を除く)	22	1
社外役員	15	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 10名 女性 1名 (役員のうち女性の比率9.1%)

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	1960年9月9日生	1985年4月 当社入社 2005年8月 六本木ヒルズ運営室長 タウンマネジメント室長 2006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 2008年6月 常務取締役タウンマネジメント事業室長 2008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 2009年1月 常務取締役営業本部本部長代行 2009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 2011年6月 代表取締役社長(現任) 森ビル流通システム㈱代表取締役社長(現任) (担当) 都市開発本部、経営企画部	(注)4	800
取締役	森 佳子	1940年9月24日生	1994年3月 当社監査役 2000年6月 取締役(現任) 2003年8月 森美術館理事長(現任) 2012年6月 森喜代㈱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	1961年4月16日生	1986年4月 ㈱日本興業銀行 (現㈱みずほ銀行) 入行 1995年7月 当社入社 1997年7月 取締役 2000年6月 常務取締役 2001年4月 イーヒルズ㈱代表取締役 社長(現任) 2003年6月 専務取締役 2005年4月 上海環球金融中心投資㈱ 代表取締役社長(現任) 2005年8月 専務取締役プロパティマ ネジメント本部長 2006年11月 専務取締役中国事業本部 長 2009年1月 専務取締役管理運営本部 長 2011年6月 取締役専務執行役員 2013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) 2013年6月 取締役副社長執行役員 (現任) (担当) 海外事業部、管理事業部、PM事業部	(注) 4	800
取締役 副社長執行役員	北林 幹生	1953年1月31日生	1976年4月 日興証券㈱(現SMBC日興 証券㈱) 入社 2006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 2008年6月 同社取締役副会長 2009年1月 当社特別顧問 2011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、 ウェルネス推進部、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	1958年5月8日生	1981年4月 大木建設㈱入社 1988年1月 ㈱ホテルアルファ入社 1993年11月 ㈱ジェイアール東海 ホテルズ入社 2001年1月 当社入社 2010年4月 ホスピタリティ事業 部長 2010年6月 取締役ホスピタリティ 事業部長 2011年2月 取締役ホスピタリティ 事業管理室長 2011年6月 取締役常務執行役員 2019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、住宅事業部事業推進部、 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	1961年9月20日生	1984年4月 当社入社 2006年11月 都市開発事業本部企画開発3部長 2009年1月 営業本部オフィス事業部オフィス営業3部長 2011年6月 執行役員 2013年6月 取締役常務執行役員 2019年6月 取締役専務執行役員(現任) (担当) 都市開発本部 開発事業部、業務管理部、仕入部	(注)4	—
取締役 常務執行役員	桑原 敬三	1955年6月25日生	1978年4月 当社入社 1997年8月 人事部長 2003年6月 取締役人事部長 2006年7月 常務取締役 2011年6月 取締役常務執行役員(現任) (担当) 総務部、人事部、法務コンプライアンス部、IT推進部、内部監査室	(注)4	—
取締役 常務執行役員	大場 秀人	1959年3月8日生	1982年4月 当社入社 2003年8月 PM企画室営業戦略担当 担当部長 2006年11月 住宅営業部長 2011年6月 執行役員 2014年6月 取締役常務執行役員(現任) (担当) 営業本部 住宅事業部住宅営業部、住宅運営部、ウェルネス推進部	(注)4	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
常勤監査役	山口 隆司	1943年1月29日生	1966年4月 第一生命保険相互会社 (現第一生命保険㈱) 入社 1998年4月 財団法人矢野恒太記念 会理事長 2002年6月 当社非常勤監査役 2005年6月 取締役内部監査室長 2006年1月 取締役チーフ・コンプ ライアンス・オフィサ ー 2006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 2007年12月 常務取締役チーフ・コ ンプライアンス・オフ ィサー 2010年6月 常務取締役 2011年6月 常勤監査役 (現任)	(注) 5	—
監査役	宮川 光治	1942年2月28日生	1968年4月 弁護士登録 (東京弁護士 会) 1989年4月 最高裁判所司法研修所教 官 2005年11月 日本弁護士連合会懲戒委 員会委員長 2008年9月 最高裁判所判事 2012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) 2013年6月 当社監査役 (現任)	(注) 5	—
監査役	田内 正宏	1954年12月25日生	1979年4月 大阪地方検察庁検事 2014年7月 広島高等検察庁検事長 2015年1月 名古屋高等検察庁検事長 2016年9月 東京高等検察庁検事長 2017年9月 在ノルウェー日本国大使 2021年1月 弁護士登録 (第一東京弁 護士会) 東京靖和綜合法律事務所 弁護士 (現任) 2021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 監査役宮川光治及び監査役田内正宏は、「社外監査役」であります。
4 2021年6月22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 2019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。なお、任期満了前に退任した監査役の後任として選任された監査役田内正宏の任期は、当社
定款の規定により、退任した監査役の任期の満了すべき時までであります。
6 2021年6月22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3名、執行役員は
6名、特任執行役員は10名、専門役員は3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、資金的関係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

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役1名、非常勤監査役2名の計3名で非常勤監査役2名は社外監査役であります。監査役3名による監査役会は原則として毎月1回開催され、必要事項を協議するほか、常勤監査役の監査活動を非常勤監査役へ報告することにより全監査役の情報の共有化を図っております。また、監査役は取締役会に出席するほか、取締役会の開催前に行われる執行役員会議にも同席しております。

a. 監査役会の開催回数と各監査役の出席状況

当該事業年度において監査役会は10回開催され、各監査役の出席状況は以下のとおりであります。

氏名	出席回数	備考
山口 隆 司	10回	—
木 藤 繁 夫	9回	—
宮 川 光 治	10回	—

b. 監査役会における主な検討事項

当該事業年度において、監査役会における主な検討事項は以下のとおりであります。

年度の監査方針、重点監査事項、監査実施計画の決定、監査役選任議案に対する審議と同意、会計監査人の評価と再任決定、監査法人の監査報酬に対する同意、取締役会付議事項の審議、常勤監査役による活動報告に基づく情報共有等となっております。

c. 常勤監査役による監査活動

当該事業年度における常勤監査役の監査活動は、当該年度の監査実施計画に基づいて実施されており、会計監査人との連携や、内部監査室との連携により、効率的かつ実効性のある監査体制が構築されております。さらに、常勤監査役は年間を通じて業務監査を実施するほか、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会への同席や各取締役、各執行役員及び各部門長と適宜面談を実施し、業務執行状況の把握に努めております。

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 監査役と会計監査人との連携状況

監査役は当該年度の監査実施計画に基づく監査活動において、会計監査人による監査結果の報告を受けるほか、会計監査人と定期的な意見交換を行うとともに、適宜会計監査人による監査への立ち会い等、相互連携をしております。

④ 監査役と内部監査室との連携状況

監査役会は内部監査室から内部監査の結果報告を受けて意見交換をするほか、常勤監査役は内部監査室から適宜内部監査業務全般についての報告を受け、意見交換を行っております。

⑤ 会計監査の状況

a. 監査法人の名称
清陽監査法人

b. 継続監査期間
10年間

c. 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、鈴木 智喜、森 亮太

d. 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12名、その他2名であります。

e. 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。

f. 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。

⑥ 監査報酬の内容等

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	41	6	41	3
連結子会社	8	3	9	2
計	50	9	50	5

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。また、連結子会社における非監査業務の内容は、ホテル事業におけるGOP計算の監査業務になります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（a.を除く）

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 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。

e. 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」（1976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」（1963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（2020年4月1日から2021年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2020年4月1日から2021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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2, ※7 340,998	※2, ※7 317,345
受取手形及び営業未収入金	10,200	9,633
有価証券	35,084	52,000
たな卸資産	※4, ※5, ※6 17,232	※4, ※5, ※6 21,055
その他	31,884	28,771
貸倒引当金	△36	△33
流動資産合計	435,364	428,772
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	407,764	420,718
減価償却累計額	△166,386	△182,846
建物及び構築物 (純額)	※4, ※6 241,378	※4, ※6 237,872
機械装置及び運搬具	28,108	29,029
減価償却累計額	△15,833	△17,487
機械装置及び運搬具 (純額)	※4, ※6 12,274	※4, ※6 11,541
工具、器具及び備品	26,096	26,930
減価償却累計額	△18,837	△20,053
工具、器具及び備品 (純額)	※4, ※6 7,259	※4, ※6 6,876
土地	※4, ※6 440,674	※2, ※4, ※6, ※7 485,593
建設仮勘定	※2, ※4, ※7 126,674	※2, ※4, ※7 124,058
不動産仮勘定	109,038	153,520
信託不動産	686,261	730,366
減価償却累計額	△136,543	△143,143
信託不動産 (純額)	※2, ※4, ※7 549,717	※2, ※7 587,222
その他	1,815	1,759
減価償却累計額	△75	△36
その他 (純額)	1,740	1,722
有形固定資産合計	1,488,758	1,608,408
無形固定資産		
借地権	54,572	55,486
のれん	12,084	11,896
その他	※2, ※7 2,892	※2, ※7 5,601
無形固定資産合計	69,550	72,985
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 34,398	※1 39,799
エクイティ出資	※1 82,946	※1 24,751
長期貸付金	43,565	58,716
退職給付に係る資産	317	1,065
繰延税金資産	676	140
その他	※2, ※7 45,365	※2, ※7 47,558
貸倒引当金	△564	△1,201
投資その他の資産合計	206,705	170,828
固定資産合計	1,765,013	1,852,222
資産合計	2,200,378	2,280,994

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	10,748	10,195
短期借入金	※2,※7 45,517	※2,※7 47,069
1年内償還予定の社債	20,000	※2,※7 22,950
未払法人税等	9,462	2,563
賞与引当金	1,596	1,315
その他	31,600	50,278
流動負債合計	118,926	134,373
固定負債		
社債	190,000	213,000
長期借入金	※2,※7 1,146,376	※2,※7 1,144,528
受入敷金保証金	83,962	81,266
長期預り金	2,029	1,575
退職給付に係る負債	1,727	1,745
役員退職慰労引当金	903	938
固定資産解体費用引当金	3,500	3,500
繰延税金負債	114,822	123,355
その他	3,547	7,267
固定負債合計	1,546,867	1,577,178
負債合計	1,665,794	1,711,551
純資産の部		
株主資本		
資本金	79,500	79,500
資本剰余金	22,516	22,539
利益剰余金	428,398	443,610
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	518,907	534,142
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,187	10,688
繰延ヘッジ損益	△730	△489
為替換算調整勘定	3,541	15,134
退職給付に係る調整累計額	△183	275
その他の包括利益累計額合計	6,815	25,609
非支配株主持分	8,860	9,691
純資産合計	534,583	569,443
負債純資産合計	2,200,378	2,280,994

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	250,222	230,082
営業原価	158,209	156,957
営業総利益	92,012	73,125
販売費及び一般管理費	※1 26,263	※1 22,204
営業利益	65,749	50,920
営業外収益		
受取利息	677	738
受取配当金	570	780
受取補償金	2,031	1,927
持分法による投資利益	1,673	1,659
助成金収入	—	819
その他	1,285	1,962
営業外収益合計	6,237	7,888
営業外費用		
支払利息	7,809	7,769
為替差損	747	—
金融手数料	2,362	1,263
その他	342	1,216
営業外費用合計	11,261	10,250
経常利益	60,724	48,558
特別利益		
固定資産売却益	※2 1,840	※2 2,078
受取負担金	—	1,375
その他	131	184
特別利益合計	1,971	3,637
特別損失		
固定資産売却損	※3 274	※3 147
固定資産圧縮損	0	1,800
減損損失	※4 8,797	※4 413
固定資産解体費用引当金繰入額	3,500	—
新型コロナウイルス感染症による損失	—	※5 3,045
その他	1,534	260
特別損失合計	14,106	5,667
税金等調整前当期純利益	48,590	46,528
法人税、住民税及び事業税	15,645	8,514
法人税等調整額	954	5,947
法人税等合計	16,599	14,461
当期純利益	31,990	32,067
非支配株主に帰属する当期純利益	622	649
親会社株主に帰属する当期純利益	31,368	31,417

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	31,990	32,067
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,843	6,500
繰延ヘッジ損益	134	259
為替換算調整勘定	△8,353	12,113
退職給付に係る調整額	△120	458
持分法適用会社に対する持分相当額	△35	△18
その他の包括利益合計	※1 △13,219	※1 19,313
包括利益	18,771	51,380
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	18,536	50,210
非支配株主に係る包括利益	235	1,169

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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	10,292	405,827	△11,507	471,613
当期変動額					
新株の発行	12,500	12,499			24,999
剰余金の配当			△8,846		△8,846
親会社株主に帰属する当期純利益			31,368		31,368
連結範囲の変動			48		48
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△275			△275
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	12,500	12,223	22,570	—	47,294
当期末残高	79,500	22,516	428,398	△11,507	518,907

	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	9,031	△829	11,498	△62	19,637	9,164	500,415
当期変動額							
新株の発行							24,999
剰余金の配当							△8,846
親会社株主に帰属する当期純利益							31,368
連結範囲の変動							48
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△275
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,843	98	△7,957	△120	△12,822	△303	△13,125
当期変動額合計	△4,843	98	△7,957	△120	△12,822	△303	34,168
当期末残高	4,187	△730	3,541	△183	6,815	8,860	534,583

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	79,500	22,516	428,398	△11,507	518,907
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当			△16,205		△16,205
親会社株主に帰属する当期純利益			31,417		31,417
連結範囲の変動			0		0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		23			23
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	23	15,211	—	15,235
当期末残高	79,500	22,539	443,610	△11,507	534,142

	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	4,187	△730	3,541	△183	6,815	8,860	534,583
当期変動額							
新株の発行							—
剰余金の配当							△16,205
親会社株主に帰属する当期純利益							31,417
連結範囲の変動							0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							23
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,500	240	11,593	458	18,793	830	19,624
当期変動額合計	6,500	240	11,593	458	18,793	830	34,859
当期末残高	10,688	△489	15,134	275	25,609	9,691	569,443

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	48,590	46,528
減価償却費	23,724	25,316
減損損失	8,797	413
のれん償却額	822	867
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△1,087	△1,681
持分法による投資損益 (△は益)	△1,673	△1,659
引当金の増減額 (△は減少)	3,766	567
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△169	△256
受取利息及び受取配当金	△1,247	△1,518
支払利息	7,809	7,769
売上債権の増減額 (△は増加)	2,382	634
たな卸資産の増減額 (△は増加)	8,170	13,114
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,501	△621
未払金の増減額 (△は減少)	1,088	△2,541
長期預り金の増減額 (△は減少)	995	2,064
その他	19,333	18,552
小計	122,804	107,550
利息及び配当金の受取額	2,306	2,783
利息の支払額	△7,855	△7,600
法人税等の支払額	△8,942	△15,476
営業活動によるキャッシュ・フロー	108,313	87,256
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△5,659	△19,369
定期預金の払戻による収入	2,185	3,266
有形及び無形固定資産の取得による支出	△156,995	△103,317
有形及び無形固定資産の売却による収入	3,342	5,069
投資有価証券の取得による支出	△23,831	△1,537
投資有価証券の売却による収入	808	2,273
貸付けによる支出	△16,133	△15,851
貸付金の回収による収入	7,623	153
その他	388	7,145
投資活動によるキャッシュ・フロー	△188,272	△122,169
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)	100	△100
長期借入れによる収入	269,864	39,441
長期借入金の返済による支出	△216,100	△39,796
社債の発行による収入	25,000	45,000
社債の償還による支出	△20,000	△20,000
株式の発行による収入	24,999	—
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	△0	△0
連結の範囲の変更を伴わないその他の関係会社有価証券の取得による支出	△670	—
配当金の支払額	△8,846	△16,205
非支配株主への配当金の支払額	△326	△314
財務活動によるキャッシュ・フロー	74,019	8,024
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,037	2,299
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,977	△24,588
現金及び現金同等物の期首残高	372,421	365,790
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	346	134
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	862
現金及び現金同等物の期末残高	※1 365,790	※1 342,199

【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 21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青海S1特定目的会社及び青海T特定目的会社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10社の決算日は12月31日であります。

連結財務諸表の作成に当たって、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他2社については、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、1998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2016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2008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73百万円についても当該引当金残高に含まれております。

④ 固定資産解体費用引当金

固定資産解体に伴い発生する支出に備えるため、当該費用の発生見込額を計上しております。

(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の日付から費用処理しております。

③ 小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(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>

為替予約取引

金利スワップ取引

<ヘッジ対象>

外貨建子会社株式（予定取引を含む）

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。

(「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」を適用しているヘッジ関係)

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」(実務対応報告第40号 2020年9月29日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下のとおりであります。

- ・ヘッジ会計の方法…繰延ヘッジ処理によっております
- ・ヘッジ手段…金利スワップ取引
- ・ヘッジ対象…借入金
- ・ヘッジ取引の種類…キャッシュ・フローを固定するもの

(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。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
有形固定資産	1,608,408
無形固定資産	72,985
減損損失	413

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

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で減損の兆候を判定しております。減損の兆候とは、営業活動から生ずる損益等が2期連続で赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等が該当しますが、判定の結果、減損の兆候があると認められた物件については、当該資産又は当該資産グループから得られる将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

② 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

固定資産の評価については、これまでの運営実績、将来の賃貸市場を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには、市場の賃料水準、空室率、割引率などの仮定を用いております。

③ 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

不動産賃貸の市況変化等により、前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、見積りと将来の結果が異なる可能性があるものの、現時点においては当連結会計年度末における見積りに際し、翌連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を与えるような事象は想定しておりません。

(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)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31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 2021年3月26日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31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、2014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2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017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

2022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。

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31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) が、公正価値測定についてはほぼ同じ内容の詳細なガイダンス (国際財務報告基準 (IFRS) においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」) を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定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、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022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

「時価の算定に関する会計基準」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、現時点で未定であり、ます。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

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

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「受取出向料」に表示していた716百万円は、「その他」として組み替えております。

2. 前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産圧縮損」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。また、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「固定資産除却損」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」に表示していた「固定資産除却損」479百万円、「その他」1,055百万円は、「固定資産圧縮損」0百万円、「その他」1,534百万円として組み替えております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症拡大による影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にありますが、ワクチン接種の進行により、徐々に収束することを前提として、固定資産の減損等の会計上の見積りを行っております。

なお、本感染症による影響は限定的と判断しておりますが、不確定要素が多く、回復が遅れた場合には、翌連結会計年度の当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
投資有価証券	12,490百万円	12,642百万円
エクイティ出資	82,946	22,600

※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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
現金及び預金	22,243百万円	23,345百万円
土地	—	48,650
建設仮勘定	365	187
信託不動産	387,809	356,461
その他(無形固定資産)	7	236
その他(投資その他の資産)	2,132	2,250
計	412,558	431,132

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
短期借入金	18,915百万円	5,438百万円
1年内償還予定の社債	—	950
長期借入金	179,034	173,596
計	197,950	179,984

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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
森磯(株)、森喜代(株)他(1)	21,552百万円	21,008百万円
青海S1特定目的会社	400	—
青海T特定目的会社	550	—
PT. Mitra Panca Persada	2,176	2,214
	(20,000千米\$)	(20,000千米\$)
計	24,679	23,222

前連結会計年度(2020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21,552百万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4,475百万円があります。

当連結会計年度(2021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21,008百万円を含んでおります。

※4 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度（2020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13,834百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振り替えております。

当連結会計年度（2021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16,522百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より販売用不動産及び仕掛販売用不動産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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	16,381百万円	20,273百万円
商品及び製品	438	400
原材料及び貯蔵品	412	380

※6 販売用不動産の保有目的の変更

前連結会計年度（2020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765百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より固定資産に振り替えております。

当連結会計年度（2021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81百万円については、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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
短期借入金	18,915百万円	5,438百万円
長期借入金	179,034	173,596
1年内償還予定の社債	—	950

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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
現金及び預金	22,243百万円	23,345百万円
土地	—	48,650
建設仮勘定	365	187
信託不動産	387,809	356,461
その他（無形固定資産）	7	236
その他（投資その他の資産）	2,122	2,240

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
給料手当	7,369百万円	7,000百万円
役員退職慰労引当金繰入額	122	121
賞与引当金繰入額	462	471
退職給付費用	592	673
減価償却費	2,614	2,572
租税公課	3,975	3,175
諸手数料	3,222	1,988

※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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
土地	1,274百万円	738百万円
建物及び構築物等	566	1,339
計	1,840	2,078

※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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
土地	239百万円	41百万円
建物及び構築物等	35	105
計	274	147

※4 減損損失

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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	東京都港区他	土地	4,884
		建物等	3,912

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、資産グループの著しい市場価格の下落、使用範囲又は方法の変更により回収可能価額を著しく低下させる変化があったため、資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失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、正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づき算定した価額等を使用しております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	東京都港区他	建物等	413

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、資産グループの著しい市場価格の下落、使用範囲又は方法の変更により回収可能価額を著しく低下させる変化があったため、資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失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。

※5 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設及びホテル等の休業期間中における賃借料や減価償却費等の固定費になります。

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△7,525百万円	9,877百万円
組替調整額	628	△570
税効果調整前	△6,897	9,307
税効果額	2,053	△2,806
その他有価証券評価差額金	△4,843	6,500
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	△36	192
組替調整額	230	181
税効果調整前	193	373
税効果額	△59	△114
繰延ヘッジ損益	134	259
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△8,353	12,113
税効果調整前	△8,353	12,113
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	△8,353	12,113
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	△292	497
組替調整額	118	162
税効果調整前	△173	660
税効果額	53	△202
退職給付に係る調整額	△120	458
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	△35	△18
その他の包括利益合計	△13,219	19,313

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	11,494	—	243,150
合計	231,656	11,494	—	243,150
自己株式				
普通株式	4,829	—	—	4,829
合計	4,829	—	—	4,829

(注) 普通株式の発行済株式の株式数の増加11,494株は、第三者割当による新株式の発行による増加であります。

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月25日 定時株主総会	普通株式	8,846	39,000	2019年3月31日	2019年6月26日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月23日 定時株主総会	普通株式	16,205	利益剰余金	68,000	2020年3月31日	2020年6月24日

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	243,150	—	—	243,150
合計	243,150	—	—	243,150
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
2020年6月23日 定時株主総会	普通株式	16,205	68,000	2020年3月31日	2020年6月24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
2021年6月22日 定時株主総会	普通株式	9,771	利益剰余金	41,000	2021年3月31日	2021年6月23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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
現金及び預金勘定	340,998百万円	317,345百万円
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金等	35,084	52,000
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△10,292	△27,146
現金及び現金同等物	365,790	342,199

(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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	513	323
1年超	323	—
合計	836	323

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	50,612	54,554
1年超	88,146	83,978
合計	138,758	138,532

(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（2020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	340,998	340,998	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	10,200	10,200	—
(3) 有価証券	35,084	35,084	—
(4) 投資有価証券 その他有価証券	15,928	15,928	—
資産計	402,211	402,211	—
(1) 支払手形及び営業未払金	10,748	10,748	—
(2) 短期借入金	100	100	—
(3) 社債	210,000	210,508	508
(4) 長期借入金	1,191,794	1,213,454	21,660
負債計	1,412,642	1,434,810	22,168
デリバティブ取引(*1)	(633)	(633)	—

(*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（2021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	317,345	317,345	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	9,633	9,633	—
(3) 有価証券	52,000	52,000	—
(4) 投資有価証券			
その他有価証券	22,972	22,972	—
資産計	401,951	401,951	—
(1) 支払手形及び営業未払金	10,195	10,195	—
(2) 短期借入金	—	—	—
(3) 社債	235,950	238,076	2,126
(4) 長期借入金	1,191,598	1,199,733	8,135
負債計	1,437,743	1,448,005	10,261
デリバティブ取引(*1)	(505)	(505)	—

(*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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
①非上場株式等(*1)	18,470	16,827
②エクイティ出資(*2)	82,946	24,751
③受入敷金保証金(*2)	83,962	81,266

(*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 (2020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	340,799	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	10,200	—	—	—
有価証券	35,084	—	—	—
合計	386,084	—	—	—

当連結会計年度 (2021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	317,207	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	9,633	—	—	—
有価証券	52,000	—	—	—
合計	378,840	—	—	—

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（2020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	100	—	—	—	—	—
社債	20,000	22,000	10,000	—	23,000	135,000
長期借入金	45,417	47,069	45,567	90,944	147,126	815,667
合計	65,517	69,069	55,567	90,944	170,126	950,667

当連結会計年度（2021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	22,950	10,000	—	23,000	—	180,000
長期借入金	47,069	45,567	90,944	147,126	113,929	746,960
合計	70,019	55,567	90,944	170,126	113,929	926,960

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度 (2020年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (2021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 (2020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	13,594	7,541	6,052
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	2,056	2,020	36
	小計	15,651	9,562	6,088
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	277	293	△16
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	35,084	35,084	—
	小計	35,361	35,378	△16
合計		51,012	44,940	6,072

当連結会計年度（2021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	22,683	7,374	15,309
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	12	8	4
	小計	22,695	7,382	15,313
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	276	280	△4
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	52,000	52,000	—
	小計	52,276	52,280	△4
	合計	74,972	59,663	15,308

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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	798	106	180
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	798	106	180

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	259	79	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	94	57	—
合計	354	137	—

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

有価証券について645百万円（その他有価証券の株式）減損処理を行っております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020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	7,810	—	285

(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	94,605	89,130	△918
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	167,355	164,364	(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 2020年4月1日 至 2021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	980	—	16

(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	88,346	77,008	△522
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	164,364	155,364	(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付債務の期首残高	9,712 百万円	9,867 百万円
勤務費用	723	724
利息費用	16	17
数理計算上の差異の発生額	29	△16
過去勤務費用の当期発生額	—	—
退職給付の支払額	△614	△455
退職給付債務の期末残高	9,867	10,136

(注) 簡便法を適用した制度を含めております。

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
年金資産の期首残高	8,356 百万円	8,457 百万円
期待運用収益	162	169
数理計算上の差異の発生額	△262	481
事業主からの拠出額	579	585
退職給付の支払額	△378	△236
年金資産の期末残高	8,457	9,456

(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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	8,901 百万円	9,104 百万円
年金資産	△8,457	△9,456
	443	△352
非積立型制度の退職給付債務	966	1,032
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,410	680
退職給付に係る負債	1,727 百万円	1,745 百万円
退職給付に係る資産	△317	1,065
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,410	680

(注) 簡便法を適用した制度を含めております。

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
勤務費用	723 百万円	724 百万円
利息費用	16	17
期待運用収益	△162	△169
数理計算上の差異の費用処理額	233	277
過去勤務費用の当期の費用処理額	△114	△114
確定給付制度に係る退職給付費用	696	734

(注) 簡便法を適用した制度を含めております。

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
過去勤務費用	△114 百万円	△114 百万円
数理計算上の差異	△58 百万円	775 百万円
合 計	△173	660

(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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
未認識過去勤務費用	△143 百万円	△28 百万円
未認識数理計算上の差異	407 百万円	△367 百万円
合 計	264	△396

(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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
債券	20 %	38 %
株式	11 %	18 %
現金及び預金	2 %	1 %
一般勘定	26 %	25 %
その他	41 %	18 %
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34%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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	589百万円	219百万円
未払賞与損金算入限度超過額	534	474
販売用不動産評価損	277	290
減価償却費損金算入限度超過額	1,858	644
退職給付に係る負債	705	627
退職給付信託設定額	930	988
役員退職慰労引当金超過額	276	287
投資有価証券評価損	1,276	1,276
貸倒引当金損金算入限度超過額	182	292
固定資産減損損失損金不算入額	5,344	4,592
税務上の繰越欠損金	189	1,317
未実現利益	11,169	11,552
補償金相当額	1,776	1,186
固定資産解体費用引当金超過額	1,071	1,071
その他	2,381	2,061
繰延税金資産小計	28,563	26,882
評価性引当額	△6,838	△6,994
繰延税金資産合計	21,724	19,887
繰延税金負債		
買換資産積立金	74,560	79,297
その他有価証券評価差額金	1,829	4,635
前払年金費用	349	292
資本連結に係る投資差額の税効果	54,855	54,801
その他	4,275	4,075
繰延税金負債合計	135,870	143,103
繰延税金負債の純額	114,145	123,215

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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
法定実効税率	30.6%	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。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△0.2	
のれん償却による差異	0.5	
持分法による投資損益	△0.1	
子会社の法定実効税率差異	△1.3	
評価性引当額	3.4	
その他	0.6	
税効果会計適用後の法人税等負担率	34.2	

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

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：西新橋ワン合同会社

事業の内容：不動産の賃貸等

(2) 企業結合日

2020年12月15日

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社、西新橋ワン合同会社を消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

森ビル株式会社

(5) その他取引の概要に関する事項

本合併は、当社グループにおける経営資源の有効活用と開発・生産の強化及び業務の効率化を目的としております。

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31年1月16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31年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上していないもの

- 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	734,334	816,891
期中増減額	82,557	52,812
期末残高	816,891	869,703
期末時価	1,288,536	1,347,014
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	572,606	552,692
期中増減額	△19,914	△12,891
期末残高	552,692	539,801
期末時価	994,110	1,012,040

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	52,207	50,929
賃貸費用	30,252	31,236
差額	21,954	19,692
その他(売却損益等)	12,474	461
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	42,289	41,265
賃貸費用	22,538	23,003
差額	19,751	18,262
その他(売却損益等)	△1,202	44

(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 2019年4月1日 至 2020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	158,077	40,743	27,775	23,626	250,222	—	250,222
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,719	△132	1,571	79	5,238	△5,238	—
計	161,797	40,610	29,346	23,705	255,460	△5,238	250,222
セグメント利益	38,781	28,938	2,125	8,345	78,190	△12,441	65,749
セグメント資産	1,637,643	16,381	38,518	184,168	1,876,711	323,667	2,200,378
その他の項目							
減価償却費	15,981	—	1,554	4,809	22,346	1,378	23,724
減損損失	8,797	—	—	—	8,797	—	8,797
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	120,124	—	207	1,216	121,548	34,595	156,144

(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△12,441百万円には、セグメント間取引消去690百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13,131百万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323,667百万円には、セグメント間取引消去△11,705百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産335,372百万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34,595百万円は、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。

	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	153,666	40,854	11,499	24,062	230,082	—	230,082
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,512	1,114	1,476	80	6,183	△6,183	—
計	157,179	41,968	12,976	24,142	236,266	△6,183	230,082
セグメント利益又は損 失 (△)	32,195	28,106	△5,763	8,456	62,994	△12,074	50,920
セグメント資産	1,703,872	20,273	32,235	208,670	1,965,053	315,941	2,280,994
その他の項目							
減価償却費	17,122	—	1,499	5,477	24,099	1,216	25,316
減損損失	413	—	—	—	413	—	413
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	99,776	—	8	219	100,005	2,049	102,054

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失 (△) の調整額△12,074百万円には、セグメント間取引消去△549百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,524百万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315,941百万円には、セグメント間取引消去△14,596百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産330,538百万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2,049百万円は、本社建物等への設備投資額であります。

2 セグメント利益又は損失 (△) 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 2019年4月1日 至 2020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
226,550	22,331	1,340	250,222

(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
1,417,575	71,182	0	1,488,758

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 2020年4月1日 至 2021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
205,986	22,336	1,760	230,082

(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
1,533,895	74,512	0	1,608,408

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020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	—	—	—	822	—	822
当期末残高	—	—	—	12,084	—	12,084

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	—	—	—	867	—	867
当期末残高	—	—	—	11,896	—	11,896

【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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

(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 2019年4月1日 至 2020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 (株)	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	651	受取手形及 び営業未収 入金	0
									その他流動 資産	8
							設備管理委託費 等の支払		330	受入敷金保 証金
									支払手形及 び営業未払 金	27

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	9	—	—
	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(株)	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	603	その他流動 資産	5
							設備管理委託費 等の支払	300	受入敷金保 証金	276
									支払手形及 び営業未払 金	23

(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いません。

(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(株)は、当社役員及びその近親者が議決権の78%を直接所有している森喜代(株)及び当社役員が議決権の73%を直接所有しております。

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

森喜代(株)（金融商品取引所へは上場しておりません。）

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

森喜代(株)（金融商品取引所へは上場しておりません。）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,205,945.63円	1株当たり純資産額	2,348,730.71円
1株当たり当期純利益	133,754.79円	1株当たり当期純利益	131,828.31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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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)	31,368	31,417
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)	31,368	31,417
普通株式の期中平均株式数 (株)	234,521	238,321

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
森ビル(株)	第12回無担保社債	2013年 11月5日	10,000 (10,000)	—	0.800	なし	2020年 11月5日
森ビル(株)	第13回無担保社債	2014年 5月19日	10,000 (10,000)	—	0.466	なし	2020年 5月19日
森ビル(株)	第14回無担保社債	2014年 8月14日	13,000	13,000	0.861	なし	2024年 8月14日
森ビル(株)	第15回無担保社債	2015年 2月13日	10,000	10,000	0.784	なし	2025年 2月13日
森ビル(株)	第16回無担保社債	2015年 5月1日	10,000	10,000	1.002	なし	2027年 4月30日
森ビル(株)	第17回無担保社債	2015年 8月13日	10,000	10,000 (10,000)	0.523	なし	2021年 8月13日
森ビル(株)	第18回無担保社債	2016年 4月26日	10,000	10,000	0.800	なし	2031年 4月25日
森ビル(株)	第19回無担保社債	2016年 7月11日	10,000	10,000	0.830	なし	2036年 7月11日
森ビル(株)	第20回無担保社債	2016年 10月25日	12,000	12,000 (12,000)	0.120	なし	2021年 10月25日
森ビル(株)	第21回無担保社債	2017年 2月16日	10,000	10,000	0.440	なし	2027年 2月16日
森ビル(株)	第22回無担保社債	2018年 3月8日	10,000	10,000	0.180	なし	2023年 3月8日
森ビル(株)	第23回無担保社債	2018年 5月17日	10,000	10,000	0.970	なし	2038年 5月17日
森ビル(株)	第24回無担保社債	2018年 8月16日	10,000	10,000	0.460	なし	2028年 8月16日
森ビル(株)	第25回無担保社債	2019年 7月31日	10,000	10,000	0.340	なし	2029年 7月31日
森ビル(株)	第26回無担保社債	2019年 11月14日	15,000	15,000	0.320	なし	2029年 11月14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)	2019年 1月31日	50,000	50,000	1.430	なし	2056年 1月31日
森ビル(株)	第2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)	2020年 10月19日	—	45,000	1.170	なし	2056年 10月19日
青海T特定 目的会社	特定社債 (注) 2	2016年 9月30日	—	550 (550)	0.278	あり	2021年 9月30日
青海S1特定 目的会社	特定社債 (注) 2	2016年 9月30日	—	400 (400)	0.278	あり	2021年 9月30日
合計	—	—	210,000 (20,000)	235,950 (22,950)	—	—	—

(注) 1 () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 ノンリコース債務に該当いたします。

3 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	22,000	10,000	—	23,000	—
ノンリコース社債	950	—	—	—	—

【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	100	—	—	—
1年以内に返済予定の長期借入金	26,501	41,631	0.39	—
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	18,915	5,438	0.86	—
1年以内に返済予定のリース債務	10	16	0.71	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く）	967,342	970,932	0.40	2022年～2040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）	179,034	173,596	0.45	2022年～2026年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く）	—	14	0.71	2022年～2023年
合計	1,191,904	1,191,630	—	—

(注) 1 平均金利については、期末借入金等残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金及びリース債務（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	39,990	61,899	76,639	112,929
ノンリコース 長期借入金	5,576	29,045	70,487	1,000
リース債務	12	2	—	—

【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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	271,343	244,882
営業未収入金	※2 31,797	※2 27,916
リース投資資産	—	60
リース債権	70	348
有価証券	35,000	52,000
販売用不動産	※4,※6 12,841	※4,※6 7,092
仕掛販売用不動産	※4 3,539	※4 13,181
たな卸資産	※5 388	※5 352
前渡金	6,590	1,864
前払費用	4,788	5,082
その他	※2 28,898	※2 27,653
貸倒引当金	△4	△3
流動資産合計	395,253	380,432
固定資産		
有形固定資産		
建物	※4,※6 163,098	※4,※6 156,802
構築物	※4,※6 2,750	※4,※6 2,602
機械及び装置	※4,※6 1,381	※4,※6 1,094
車両運搬具	19	26
工具、器具及び備品	※4,※6 6,054	※4,※6 5,767
土地	※4,※6 439,284	※4,※6 435,553
リース資産	13	—
建設仮勘定	※4 125,573	※4 123,301
不動産仮勘定	109,038	153,520
信託不動産	※4 161,907	203,043
有形固定資産合計	1,009,122	1,081,711

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
無形固定資産		
借地権	39,345	39,269
商標権	6	6
ソフトウェア	2,557	4,162
その他	120	984
無形固定資産合計	42,031	44,423
投資その他の資産		
投資有価証券	19,474	26,966
関係会社株式	132,008	142,431
その他の関係会社有価証券	153,972	145,121
出資金	57	53
長期貸付金	1,970	473
関係会社長期貸付金	※2 4,206	※2 12,210
長期前払費用	11,985	14,343
前払年金費用	1,142	955
その他	※1 28,650	※1 28,621
貸倒引当金	△564	△925
投資その他の資産合計	352,902	370,251
固定資産合計	1,404,055	1,496,386
資産合計	1,799,309	1,876,818
負債の部		
流動負債		
営業未払金	※2 13,142	※2 8,571
短期借入金	100	—
1年内返済予定の長期借入金	26,046	41,236
1年内償還予定の社債	20,000	22,000
未払金	※2 5,086	※2 5,573
未払費用	700	892
未払法人税等	8,427	890
前受金	15,256	15,048
預り金	※2 1,990	※2 6,968
前受収益	0	93
賞与引当金	974	979
その他	686	2,838
流動負債合計	92,411	105,093

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
固定負債		
社債	190,000	213,000
長期借入金	963,635	967,620
受入敷金保証金	※2 72,697	※2 72,125
長期預り金	※2 4,529	※2 1,575
繰延税金負債	69,065	78,246
退職給付引当金	1,219	919
役員退職慰労引当金	903	938
固定資産解体費用引当金	3,500	3,500
その他	1,749	5,108
固定負債合計	1,307,300	1,343,034
負債合計	1,399,711	1,448,127
純資産の部		
株主資本		
資本金	79,500	79,500
資本剰余金		
資本準備金	29,318	29,318
資本剰余金合計	29,318	29,318
利益剰余金		
利益準備金	250	250
その他利益剰余金		
別途積立金	73,198	73,198
買換資産積立金	169,101	179,844
繰越利益剰余金	56,195	67,768
利益剰余金合計	298,746	321,061
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	396,057	418,373
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,161	10,680
繰延ヘッジ損益	△621	△362
評価・換算差額等合計	3,539	10,318
純資産合計	399,597	428,691
負債純資産合計	1,799,309	1,876,818

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	※1 191,978	※1 186,483
営業原価	※1 125,938	※1 128,528
営業総利益	66,040	57,954
販売費及び一般管理費	※1,※2 14,123	※1,※2 12,471
営業利益	51,917	45,483
営業外収益		
受取利息	※1 236	※1 195
受取配当金	※1 8,430	※1 11,158
受取出向料	※1 1,402	※1 1,253
受取補償金	2,031	1,927
その他	※1 463	※1 692
営業外収益合計	12,564	15,226
営業外費用		
支払利息	※1 5,138	※1 5,033
社債利息	1,677	1,814
金融手数料	958	951
その他	※1 532	※1 915
営業外費用合計	8,305	8,715
経常利益	56,175	51,994
特別利益		
固定資産売却益	※3 1,821	※3 2,058
受取負担金	—	1,375
その他	※1 130	※1 126
特別利益合計	1,952	3,560
特別損失		
固定資産売却損	※1,※4 274	※1,※4 147
固定資産圧縮損	0	1,800
減損損失	8,797	413
固定資産解体費用引当金繰入額	3,500	—
新型コロナウイルス感染症による損失	—	※5 2,559
その他	1,372	252
特別損失合計	13,943	5,173
税引前当期純利益	44,183	50,382
法人税、住民税及び事業税	12,371	5,612
法人税等調整額	899	6,248
法人税等合計	13,271	11,861
当期純利益	30,912	38,521

【営業原価明細書】

		前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
賃借料		30,955	24.6	32,092	25.0
販売原価		11,672	9.3	13,862	10.8
人件費		17,954	14.3	18,500	14.4
委託管理費		6,848	5.4	6,904	5.4
諸経費		58,506	46.4	57,168	44.4
合計		125,938	100.0	128,528	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020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	165,257	37,973	276,680
当期変動額								
新株の発行	12,500	12,499	12,499					
剰余金の配当							△8,846	△8,846
買換資産積立金の積立						8,919	△8,919	－
買換資産積立金の取崩						△5,076	5,076	－
当期純利益							30,912	30,912
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	12,500	12,499	12,499	－	－	3,843	18,222	22,065
当期末残高	79,500	29,318	29,318	250	73,198	169,101	56,195	298,746

	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	348,992	9,000	△756	8,244	357,236
当期変動額						
新株の発行		24,999				24,999
剰余金の配当		△8,846				△8,846
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		30,912				30,912
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			△4,838	134	△4,704	△4,704
当期変動額合計	－	47,065	△4,838	134	△4,704	42,360
当期末残高	△11,507	396,057	4,161	△621	3,539	399,597

	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	79,500	29,318	29,318	250	73,198	169,101	56,195	298,746
当期変動額								
新株の発行								
剰余金の配当							△16,205	△16,205
買換資産積立金の積立						16,661	△16,661	－
買換資産積立金の取崩						△5,918	5,918	－
当期純利益							38,521	38,521
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	－	－	－	－	－	10,743	11,572	22,315
当期末残高	79,500	29,318	29,318	250	73,198	179,844	67,768	321,061

	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	396,057	4,161	△621	3,539	399,597
当期変動額						
新株の発行		－				－
剰余金の配当		△16,205				△16,205
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		38,521				38,521
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			6,518	259	6,778	6,778
当期変動額合計	－	22,315	6,518	259	6,778	29,093
当期末残高	△11,507	418,373	10,680	△362	10,318	428,691

【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、1998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2016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、2008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73百万円についても当該引当金残高に含まれております。

(5) 固定資産解体費用引当金

固定資産解体に伴い発生する支出に備えるため、当該費用の発生見込額を計上しております。

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。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	当事業年度 (2021年3月31日)
有形固定資産	1,081,711
無形固定資産	44,423
減損損失	413

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

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で減損の兆候を判定しております。減損の兆候とは、営業活動から生ずる損益等が2期連続で赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等が該当しますが、判定の結果、減損の兆候があると認められた物件については、当該資産又は当該資産グループから得られる将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

② 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

固定資産の減損については、これまでの運営実績、将来の賃貸市場を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには、市場の賃料水準、空室率、割引率などの仮定を用いております。

③ 翌事業年度の財務諸表に与える影響

不動産賃貸の市況変化等により、前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、見積りと将来の結果が異なる可能性があるものの、現時点においては当事業年度末における見積りに際し、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を与えるような事象は想定しておりません。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「特別損失」の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産圧縮損」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。また、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「固定資産除却損」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」に表示していた「固定資産除却損」475百万円、「その他」896百万円は、「固定資産圧縮損」0百万円、「その他」1,372百万円として組み替えております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症拡大による影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にありますが、ワクチン接種の進行により、徐々に収束することを前提として、固定資産の減損等の会計上の見積りを行っております。

なお、本感染症による影響は限定的と判断しておりますが、不確定要素が多く、回復が遅れた場合には、翌事業年度の当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期金銭債権	39,145百万円	34,067百万円
長期金銭債権	4,206	12,210
短期金銭債務	6,476	3,307
長期金銭債務	381	568

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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
森磯㈱、森喜代㈱他(1)	21,552百万円	21,008百万円
六本木エネルギーサービス㈱	1,656	1,410
青海T特定目的会社	550	550
青海S1特定目的会社	400	400
PT. Mitra Panca Persada	2,176	2,214
	(20,000千円)	(20,000千円)
計	26,336	25,582

前事業年度(2020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21,552百万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4,475百万円があります。

当事業年度(2021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21,008百万円を含んでおります。

※4 固定資産の保有目的の変更

前事業年度（2020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13,834百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振り替えております。

当事業年度（2021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16,522百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産及び仕掛販売用不動産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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
商品及び製品	369百万円	333百万円
原材料及び貯蔵品	19	19

※6 販売用不動産の保有目的の変更

前事業年度（2020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765百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より固定資産に振り替えております。

当事業年度（2021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81百万円については、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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業取引による取引高		
営業収益	22,330百万円	28,710百万円
営業原価	10,519	12,869
営業取引以外の取引による取引高	12,086	11,972

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度7%、当事業年度4%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度93%、当事業年度96%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
給料手当	4,193百万円	4,152百万円
賞与引当金繰入額	452	458
役員退職慰労引当金繰入額	122	121
退職給付費用	558	635
減価償却費	1,098	981
租税公課	2,182	1,529

※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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
土地	1,274百万円	738百万円
建物等	547	1,320
計	1,821	2,058

※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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
土地	239百万円	41百万円
建物等	35	105
計	274	147

※5 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設及びホテル等の休業期間中における賃借料や減価償却費等の固定費になります。

(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(2020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	18,511	40,362	21,850

当事業年度(2021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	19,326	44,069	24,742

(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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
子会社株式	130,929	141,352
関連会社株式	1,079	1,079
その他の関係会社有価証券	135,461	125,795

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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	562百万円	152百万円
未払賞与損金算入限度超過額	340	343
販売用不動産評価損	277	290
減価償却費損金算入限度超過額	1,856	642
退職給付引当金超過額	373	281
退職給付信託設定額	930	988
投資有価証券評価損	4,993	4,993
貸倒引当金損金算入限度超過額	172	283
固定資産減損損失損金不算入額	5,344	4,592
役員退職慰労引当金超過額	276	287
補償金相当額	1,776	1,186
固定資産解体費用引当金超過額	1,071	1,071
その他	1,290	1,218
繰延税金資産小計	19,264	16,329
評価性引当額	△10,476	△8,955
繰延税金資産合計	8,788	7,373
繰延税金負債		
買換資産積立金	74,560	79,297
その他有価証券評価差額金	1,817	4,635
前払年金費用	349	292
その他	1,126	1,394
繰延税金負債合計	77,854	85,619
繰延税金負債の純額	69,065	78,246

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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
法定実効税率	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。	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.4
受取配当等永久に益金に算入されない項目		△5.2
評価性引当額		△3.0
その他		0.8
税効果会計適用後の法人税等負担率		23.5

(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)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	Hyatt Hotels Corporation	2,270,395	20,787
		三井住友トラスト・ホールディングス(株)	235,420	908
		(株)みずほフィナンシャルグループ	353,481	565
		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	178
		上海陸家嘴金融貿易区開発股份有限公司	1,767,026	172
		KDDI(株)	42,000	142
		(株)ワイズテーブルコーポレーション	60,000	108
		日本たばこ産業(株)	46,000	97
		Via Transportation, Inc.	165,320	56
		その他 (13銘柄)	—	132
		計		

【その他】

		種類及び銘柄	投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (百万円)
有価証券	その他 有価証券	譲渡性預金	—	52,000
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)	5,376,344	12
		(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)	—	3,308
		その他 (3銘柄)	—	239
計			—	55,559

【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	267,285	9,653	9,976 (205)	8,122	266,961	110,158
	構築物	7,127	74	87 (3)	199	7,114	4,512
	機械及び装置	4,352	31	47	316	4,337	3,243
	車両運搬具	57	20	15	9	62	35
	工具、器具及び 備品	19,074	1,342	1,029	1,148	19,387	13,619
	土地	439,284	20,890	24,622	—	435,553	—
	リース資産	52	—	18	0	34	34
	建設仮勘定	125,573	28,790	31,062	—	123,301	—
	不動産仮勘定	109,038	78,314	33,832	—	153,520	—
	信託不動産	185,797	42,923	0	1,628	228,720	25,676
	計	1,157,645	182,041	100,694 (208)	11,425	1,238,993	157,281
無形固 定資産	借地権	39,345	164	240 (204)	—	39,269	—
	商標権	14	1	0	1	15	8
	ソフトウェア	4,146	2,601	404	932	6,343	2,180
	その他	129	864	2	0	992	7
		計	43,636	3,631	647 (204)	934	46,620

(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 信託不動産の増加額のうち主なものは、合併に伴う西新橋土地建物等22,710百万円であります。

3 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	569	407	48	928
賞与引当金	974	1,974	1,969	979
役員退職慰労引当金	903	121	86	938
固定資産解体費用引当金	3,500	—	—	3,500

(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62期）（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）2020年6月24日、関東財務局長に提出。

(2) 発行登録書（社債）及びその添付書類

2020年9月7日、関東財務局長に提出。

(3) 訂正発行登録書

上記（2）に関し、2020年9月7日、関東財務局長に提出。

(4) 発行登録追補書類（社債）及びその添付書類

2020年10月13日、関東財務局長に提出。

(5) 半期報告書

（第63期中）（自 2020年4月1日 至 2020年9月30日）2020年12月18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。

2021年6月22日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人
東京都港区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 齊藤 孝 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 智喜 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 森 亮太 印

監査意見

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2020年4月1日から2021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。

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2021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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産ファンドを譲受人とした不動産売却取引

監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は当連結会計年度の連結損益計算書上、売上高を230,082百万円計上しており、その内、分譲事業の売上高は注記事項(セグメント情報等)に記載されているとおり40,854百万円である。</p> <p>分譲事業には不動産ファンドに対する不動産売却取引が含まれる。</p> <p>一般的に、不動産売却取引は、取引条件の個別性が高く、かつ、取引金額が多額となる。特に譲受人が不動産ファンドである場合には、譲渡後の管理業務の受託、買戻条件の付与及び譲受人への出資持分の一部保有等を通じて、当該不動産に継続的に関与することで、リスクと経済価値がほとんど全て移転しているかの判断が複雑になることがあり、この判断を誤った場合には、リスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していると認められない不動産売却取引について収益認識が行われるリスクがある。また、譲受人が関連当事者等である場合には、取引価額を恣意的に調整することで、不適切な収益認識が行われるリスクや損失計上の回避が行われるリスクがある。</p> <p>よって、当監査法人は、不動産ファンドとの不動産売却取引を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産ファンドとの不動産売却取引を検討するため、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 取引を理解するため決裁書、取締役会議事録を閲覧した。 ・ 取引条件を把握し検討するため、売買契約書の閲覧、及び経営管理者等への質問を行った。 ・ 譲受人との関係性、譲受人の属性及び事業内容との合理性を理解、及び外部情報との整合性の検討を行った。 ・ 取引金額を検討するため、周辺取引事例や不動産鑑定評価書等との比較検討を行った。 ・ 引渡しの事実を検討するため、引渡確認書、領収書、入金証憑を閲覧した。

大規模開発事業に関連する固定資産の減損

監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は当連結会計年度の連結貸借対照表上、有形固定資産1,608,408百万円及び無形固定資産72,985百万円を計上しており、総資産に対して重要な割合を占めている。</p> <p>会社は、複数の開発事業に従事しており、当該事業のために取得した有形固定資産及び無形固定資産を連結貸借対照表上、主に土地、建設仮勘定、不動産仮勘定及び借地権として計上している。</p> <p>固定資産の減損についての算出方法及び主要な仮定は、重要な会計上の見積りの注記に記載のとおり、経営者の説明が記述されている。</p> <p>不動産の開発事業には、プロジェクトの遅延や計画変更が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスクが存在する。</p> <p>不動産の開発事業には、投資決定後に計画変更が生じる結果、投資した資金の回収ができないリスクが存在する。計画変更を生じさせるリスクとして、具体的には、他の地権者の合意がとれないリスク、自治体から開発許可を得ることができないリスク、建設工事が遅延するリスク、建設工事コストが上昇するリスク及びテナント誘致が計画どおりに進捗しないリスクが存在する。</p> <p>特に規模の大きい不動産の開発事業においては、投資が多額となり、かつ、開発期間が長期にわたるため投資の回収に対する不確実性が高く、リスクが顕在化した場合の金額的重要性も大きくなる。</p> <p>したがって、大規模開発事業に関連する有形固定資産及び無形固定資産については、減損の兆候の有無の把握は複雑であり、また経営者の判断によるところが大きいため、大規模開発事業に関連する固定資産の減損を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、会社が行う大規模開発事業に関連する固定資産の減損会計の適用において、減損の兆候が生じているか適切に把握するため、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業計画及びその進捗状況、他の地権者及び自治体との協議の状況、及び都市計画や権利変換計画の申請及び認可の状況の理解のため、担当部署の責任者への質問を行い、その回答について、外部情報との整合性の検討を行った。 不動産鑑定士の専門家としての利用可能性を検討し、不動産鑑定評価書の前提条件及び評価結果等を検討した。 現場視察を行い、上記閲覧や質問の結果との整合性の検討を行った。 開発後のテナント賃料や稼働率、管理費用等の仮定について、類似の事例や過去の開発実績との比較検討を行った。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか

結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

会社及び連結子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。

2021年6月22日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人
東京都港区

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 鈴木 智喜 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 森 亮太 印

監査意見

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2020年4月1日から2021年3月31日までの第63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。

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2021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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産ファンドを譲受人とした不動産売却取引

会社は当事業年度の損益計算書上、売上高186,483百万円を計上しており、その内、分譲事業の売上高は一定の割合を占めている。

監査上の主要な検討事項の内容、決定理由及び監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産ファンドを譲受人とした不動産売却取引）と同一内容であるため、記載を省略している。

大規模再開発事業に関連する固定資産の減損

会社は当事業年度の貸借対照表上、有形固定資産1,081,711百万円及び無形固定資産44,423百万円を計上しており、総資産に対して重要な割合を占めている。

監査上の主要な検討事項の内容、決定理由及び監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（大規模開発事業に関連する固定資産の減損）と同一内容であるため、記載を省略している。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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。