

【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】	2026年6月29日
【事業年度】	第68期（自 2025年4月1日 至 2026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 向後 康弘
【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】	取締役常務執行役員 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】	取締役常務執行役員 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64期	第65期	第66期	第67期	第68期
決算年月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月	2026年3月
営業収益 (百万円)	245,306	285,582	360,485	385,874	411,124
経常利益 (百万円)	53,755	60,531	71,762	78,583	91,219
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	42,241	44,179	58,970	50,479	53,059
包括利益 (百万円)	70,077	56,820	97,808	38,241	69,303
純資産額 (百万円)	627,623	685,789	766,031	776,482	834,194
総資産額 (百万円)	2,367,062	2,608,435	2,804,895	2,742,808	2,818,345
1株当たり純資産額 (円)	2,587,651.33	2,697,798.84	3,013,568.35	3,054,684.40	3,174,032.19
1株当たり当期純利益 (円)	177,246.21	184,955.39	235,823.17	201,867.62	209,933.63
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	26.05	25.86	26.87	27.85	29.05
自己資本利益率 (%)	7.18	6.84	8.26	6.65	6.71
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	103,759	99,677	166,987	168,892	124,513
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	216,928	248,657	179,934	139,537	80,223
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	6,700	172,155	17,628	78,904	27,418
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	225,007	248,260	254,843	204,955	278,269
従業員数 (人)	3,537	3,383	3,947	4,059	4,407
(外、平均臨時雇用者数)	(266)	(471)	(581)	(614)	(589)

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

2 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。

3 第66期より固定資産に係る控除対象外消費税等の会計処理を変更したため、第65期については、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。なお、第64期に係る累積的影響額については、第65期の期首の純資産額に反映させております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第64期	第65期	第66期	第67期	第68期
決算年月		2022年 3月	2023年 3月	2024年 3月	2025年 3月	2026年 3月
営業収益	(百万円)	193,646	225,814	299,915	323,444	348,928
経常利益	(百万円)	49,979	54,739	63,402	70,954	125,155
当期純利益	(百万円)	42,311	41,551	55,094	48,658	79,479
資本金	(百万円)	79,500	89,500	89,500	89,500	102,000
発行済株式総数	(株)	243,150	254,893	254,893	254,893	262,789
純資産額	(百万円)	464,594	513,959	567,160	579,724	672,646
総資産額	(百万円)	1,956,167	2,185,803	2,703,548	2,652,561	2,764,099
1株当たり純資産額	(円)	1,949,448.13	2,055,313.39	2,268,060.16	2,318,305.35	2,607,559.95
1株当たり配当額	(円)	78,000.00	69,000.00	109,000.00	94,000.00	164,000.00
(うち1株当たり中間配当額)		-	-	-	-	-
1株当たり当期純利益	(円)	177,538.35	173,952.53	220,321.33	194,582.85	314,465.16
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	23.75	23.51	20.98	21.86	24.34
自己資本利益率	(%)	9.47	8.49	10.19	8.49	12.69
株価収益率	(倍)	-	-	-	-	-
配当性向	(%)	43.9	40.1	49.5	48.3	52.2
従業員数	(人)	1,480	1,539	1,568	1,548	1,579
(外、平均臨時雇用者数)		(51)	(68)	(99)	(113)	(113)
株主総利回り	(%)	-	-	-	-	-
(比較指標：-)	(%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価	(円)	-	-	-	-	-
最低株価	(円)	-	-	-	-	-

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

2 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。

3 第66期より固定資産に係る控除対象外消費税等の会計処理を変更したため、第65期については、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。なお、第64期に係る累積的影響額については、第65期の期首の純資産額に反映させております。

## 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	「森茂大廈」(中華人民共和国大連市)竣工
1998年4月	「上海森茂国際大廈(現「恒生銀行大廈」)」(中華人民共和国上海市)竣工
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 森タワー」竣工
2020年1月	「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」竣工
2022年1月	「虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」竣工
2023年6月	「麻布台ヒルズ森JPタワー」「ガーデンプラザ」竣工
2023年7月	「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」竣工
2023年9月	「麻布台ヒルズレジデンスA」竣工
2024年8月	「グラスロック」竣工
2025年10月	「麻布台ヒルズレジデンスB」竣工

### 3【事業の内容】

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

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

#### (1) 賃貸事業

##### 賃貸管理事業

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

##### 運営受託事業

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

##### 請負工事事業

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

##### 地域冷暖房事業・電気供給事業

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

##### 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。芸術・文化施設として、「六本木ヒルズ」において「森美術館」や展望施設の運営を行っております。また、「虎ノ門ヒルズ」において新たな情報発信拠点として誕生した「TOKYO NODE」、並びに「麻布台ヒルズ」において東京・お台場から移転した「森ビル デジタルアート ミュージアム：エブソン チームラボボーダレス」の運営を行っております。

#### (2) 分譲事業

当社は、オフィスビル・住宅等の分譲を行っております。

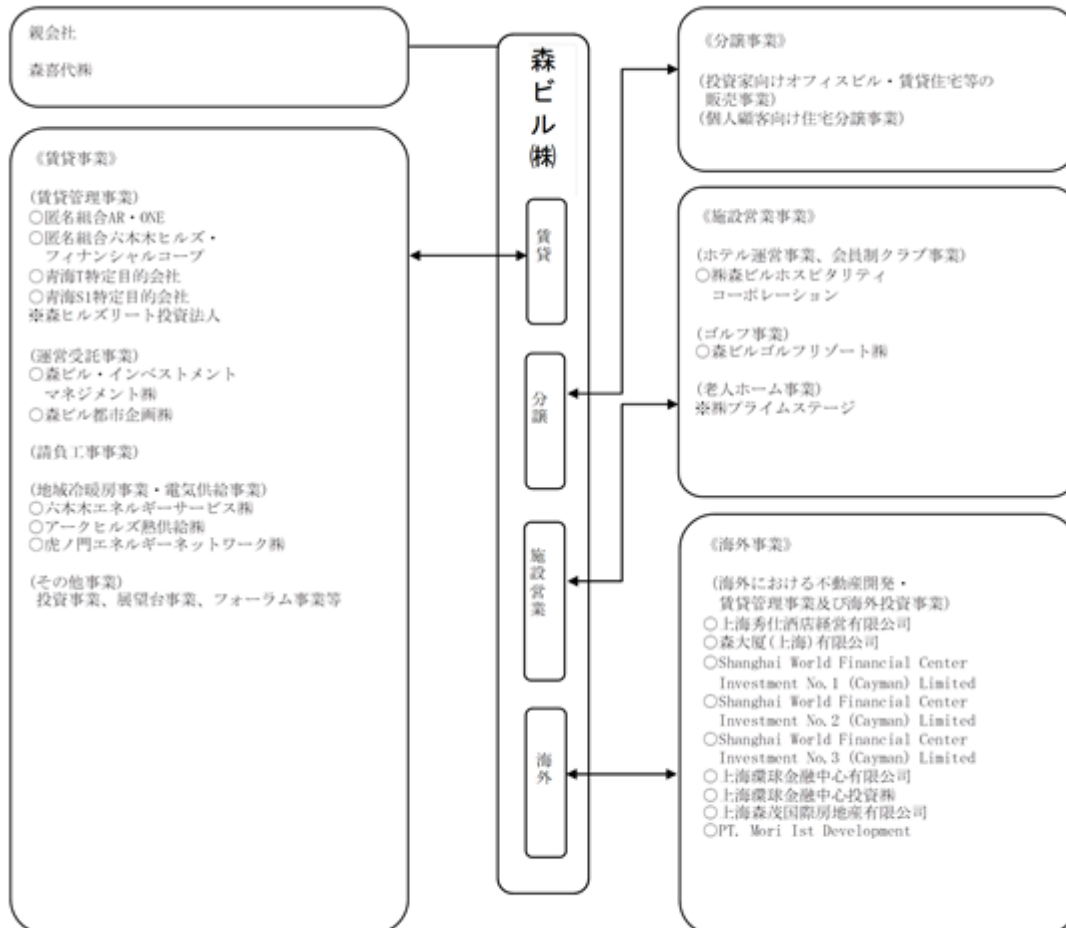
#### (3) 施設営業事業

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

(4) 海外事業

当社及び上海環球金融中心投資(株) (連結子会社) は、在外法人7社 (うち連結子会社7社) とあわせて、中華人民共和国上海市において都市開発を行っております。上海森茂国際房地產有限公司 (連結子会社) が「恒生銀行大廈」 (オフィス・店舗) を賃貸管理するとともに、上海環球金融中心有限公司 (連結子会社) がオフィス、ホテル、店舗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、当社及びPT. Mori 1st Development (連結子会社) はインドネシア共和国ジャカルタ市において都市開発を行い、「JAKARTA MORI TOWER」を賃貸管理しております。

主な事業の系統図は次のとおりです。



(注)○: 連結子会社。 ※: 持分法適用関連会社

#### 4【関係会社の状況】

##### (1) 親会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容	摘要
森喜代(株)	東京都港区	30	賃貸	70.3	役員の兼任、不動産賃貸・運営管理、資金貸付、債務保証	

(注) 「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) 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、不動産賃貸、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	
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	(注) 2、4
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
森大廈(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	
PT. Mori Ist Development	インドネシア共和国	US\$320,000,000	海外	94.7	役員の兼任、資金貸付	(注) 4、7
森ビルゴルフリゾート(株)	東京都港区	100	施設営業	83.6	役員の兼任、不動産賃貸	(注) 3、6
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	

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権 所有割合 (%)	関係内容	摘要
六本木エネルギーサービス㈱	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㈱	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
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	101,875 [100.0]	賃貸	-	不動産賃貸・運営管理	(注) 4、5
青海T特定目的会社	東京都港区	36,280	賃貸	-	不動産賃貸、債務保証	(注) 4
青海S1特定目的会社	東京都港区	11,900	賃貸	-	不動産賃貸、債務保証	(注) 4

- (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 森ビルゴルフリゾート㈱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 森ビルゴルフリゾート㈱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。
- 7 前連結会計年度において非連結子会社でありましたPT. Mori 1st Developmentは重要性が増したため、連結の範囲に含めております。
- 8 連結子会社でありましたMori Building Asia Pte. Ltd.は重要性が乏しくなったため、連結の範囲から除外しております。

### (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
㈱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	
森ヒルズリート投資法人	東京都港区	195,718	賃貸	22.3	不動産の売買等	(注) 2、3

- (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。
- 3 森ヒルズリート投資法人は、投資口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。

### (4) その他の関係会社

その他の関係会社が1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。

## 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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下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

今後の経済環境においては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢や米国の通商政策をめぐる動向など、世界情勢の変化により海外経済や金融資本市場への影響を注視する必要があります。

オフィス賃貸市場においては、出社人数の増加や、新しい働き方に応じたオフィス環境の見直し、優秀な人材確保のためのオフィス環境整備等によるオフィス需要拡大が継続したことにより、都心5区(基準階面積100坪以上)の空室率は2026年3月末には2.22%へと低下しました。「アイデア創出」「チームビルディング」「人材教育」「企業文化の醸成」「新たな出会い、リレーション構築」といったオフィスの本質的な価値が再評価される中、コミュニケーションルームやリフレッシュスペース、社員食堂やカフェなど交流を促す場と仕掛けや、逆に個人作業に集中しやすいブースなど、多様な機能がオフィスに求められ、企業が人的成長や企業成長の観点から新たな働き方に対応した都心の良質なオフィスを求める傾向は続く予想されます。都心の高級賃貸住宅市場は、マーケット全体で空室が少ない状況が続いており、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91.2%と高い稼働を維持し、成約賃料単価についても過去最高を更新しました。商業施設においては、インバウンド消費の鈍化といった外部環境の変化がありましたが、ヒルズアプリ会員の顧客基盤が下支えとなり、多くの施設で過去最高の売上となるなど、前年実績や当初の想定を上回る結果となりました。特に麻布台ヒルズ、虎ノ門ヒルズにおいては、エリア全体のワーカーの増加や新たな顧客獲得により、物販店・飲食店ともに好調に推移しました。ホテル事業においては、訪日外国人の増加や高水準の稼働率の維持及び客室平均単価の上昇により好調に推移しました。

このような認識のもと、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。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。

その中で、対処すべき課題は次のとおりであります。

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

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

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

当社グループの都市開発・運営の知見等を活用し、成長性や収益性を見込める世界の諸都市でのビジネス機会の獲得に努めます。

財務規律を勘案しつつ上記事業を推進し、自己資本を確実に積み増していく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。

「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。

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【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、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当社グループが判断したものであります。

### (1) サステナビリティ全般に関するガバナンス及びリスク管理

#### ガバナンス

当社グループは、サステナビリティに関する取組の推進は業務執行に関わる重要事項と考えており、当社代表取締役社長が委員長を務める「サステナビリティ委員会」と、その下部委員会である「環境推進委員会」及び「社会・人権推進委員会」を設置しております。

「環境推進委員会」及び「社会・人権推進委員会」は各々のサステナビリティ課題に対応する分野横断的な取組の推進・管理を行うとともに、定期的に「サステナビリティ委員会」へ報告しております。

「サステナビリティ委員会」は気候変動や自然資本、人権、サプライチェーンマネジメントなどサステナビリティに関する重要事項の審議及び下部委員会の監督・モニタリングを行っております。

また、取締役会は定期的に「サステナビリティ委員会」から報告を受け、重要事項については取締役会で審議するなど、管理・監督を行っております。

#### リスク管理

当社グループでは、サステナビリティ関連リスクを含む国内外の全社的なリスク管理にかかわる課題・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。委員会は原則年1回開催され、組織・制度に係る重要な方針及び活動計画の決定、リスク管理の評価・分析と対応方針の承認、モニタリング方針及び計画の承認などを行っております。

リスク管理規程に基づき、個々のリスクについて主管組織とその権限・責任を定め、当該部門の長がリスク管理責任者として対応方針・マニュアル整備などの任に当たっております。

「リスク管理委員会」のもとにリスク管理委員会事務局を設置し、同委員会のモニタリング、個別リスク主管組織のリスク管理活動支援などの役割を担っています。

### (2) 重要なサステナビリティ項目における戦略と指標及び目標

上記のサステナビリティ全般に関するガバナンス及びリスク管理の取組を通じて、当社グループにおいて重要と考えられるサステナビリティ項目については、以下のとおりであります。

- ・気候変動
- ・自然資本
- ・人的資本

それぞれの項目に係る当社グループの戦略と指標及び目標は、次のとおりであります。

#### 気候変動

##### (a) 戦略

当社グループは、企業などが気候変動のリスクと機会を認識し経営戦略に織り込むこと、及びそれを開示することを推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD：Task Force on Climate-related Financial Disclosures）の提言に賛同しています。同フレームワークに基づき、2022年11月に初回の情報開示を行いました。気候変動により引き起こされる異常気象や、気候変動対策への社会要請の高まりなどが、将来的に当社に及ぼすリスクと機会を把握するとともに、現状の気候変動対策の有効性を検証し、必要に応じて将来の戦略策定に活かすことを目的としております。2024年4月には、初回開示の内容拡充を実施し、当社事業との関連性が高いと想定される主要なリスク・機会項目を特定し、移行シナリオ（1.5℃）及び現行シナリオ（4℃）の複数のシナリオに基づく影響分析を行い、リスク・機会が発生した際の財務影響を評価しております。

#### 分析対象と前提条件

地域：全社的

範囲：サプライチェーン全体

期間：現在から2050年

#### 主な採用シナリオ

- 1.5 シナリオ：IEA 1 NZE 2 (WEO 3 2022及び2023)、NGFS 4 Net Zero 2050
- 4 シナリオ：IPCC 5 SSP5-8.5 (AR6 WG1 SPM 6)、IEA STEPS 7 (WEO2022及び2023)
  - 1 IEA：International Energy Agency (国際エネルギー機関)
  - 2 NZE：Net-Zero Emissions by 2050 Scenario
  - 3 WEO：World Energy Outlook
  - 4 NGFS：気候変動リスクに係る金融当局ネットワーク
  - 5 IPCC：Intergovernmental Panel on Climate Change (気候変動に関する政府間パネル)
  - 6 AR6 WG1 SPM：第6次評価報告書 第1作業部会報告書 政策決定者向け要約
  - 7 STEPS：Stated Policy Scenario

#### 分析手順

1. TCFDの整理する気候関連リスク・機会についてディスカッションを重ね、森ビルの事業に大きな影響を与え得る要因を特定
2. 1で特定したリスク・機会について、採用シナリオの将来予測に基づき、1.5 及び4 シナリオ下での状況を整理・把握
3. 2の将来予測に基づき、当社における財務影響を算出。なお、情報不足などにより定量的な算出が困難である場合には、定性的な分析を実施
4. 3の結果への対応策を検討

特定したリスク・機会と財務インパクト

リスク・機会		財務インパクト	影響度(注)1		影響が最大化する時期(注)2	対応策(注)3	
			1.5	4			
移行 リスク	政策・法規制	省エネビル基準（ZEBなど）の規制強化	ZEB/環境建築物規制などの、対応のための建設コスト/修繕コスト増加	極小		中～長期	1
		カーボンプライシング（炭素税、排出量取引制度）の進行	自社の排出量への炭素税課税による操業コストの増加 サプライヤーへの炭素税の導入により、排出原単位の大きい原材料（鉄鋼、セメントなど）の価格が上昇し、建設コストが増加	中		中～長期	3,4
	技術	低炭素技術の開発と普及	新規技術への切り替えによる設備投資の増加	極小		中～長期	1
		市場	再エネ電力価格高騰	再エネ電力の調達コスト増加	小		中期
	評判		環境意識の高まりから省エネ性を重視しない物件選びの減少	環境性能の低い物件の需要の減少	小～中		中期
		気候変動対策に関するESG投資家の期待増	気候変動対策の不足・遅れによる投資家からの信頼低下と投資撤退（資金調達難）	極小～中		中～長期	1,2,3,4
物理的 リスク	急性	自然災害/異常気象の激甚化（大雨、洪水、台風、水不足など）	洪水の激甚化/頻発化による被害額/営業停止損失額の増加		中	長期	5
	慢性	平均気温上昇に伴い屋内での空調コスト等の増加を想定	気温上昇に伴う空調等水道光熱費の増加		小	長期	3
	慢性	猛暑日などの異常気象の慢性化	猛暑日の増加に起因した工期の長期化による建設コストの増加		極小	長期	6
機会	製品・サービス	環境性能の高い物件（環境認証ビル、高効率エネルギーなど）の需要拡大	サステナブル志向のテナント入居率上昇による売上の増加	小～中		中期	1,2,3,4

- (注) 1 影響度は財務影響を算定し極小～大の評価で分類している  
 2 中期：2030年～2035年、長期：～2050年  
 3 対応策は下表を参照

特定したリスク・機会への対応策

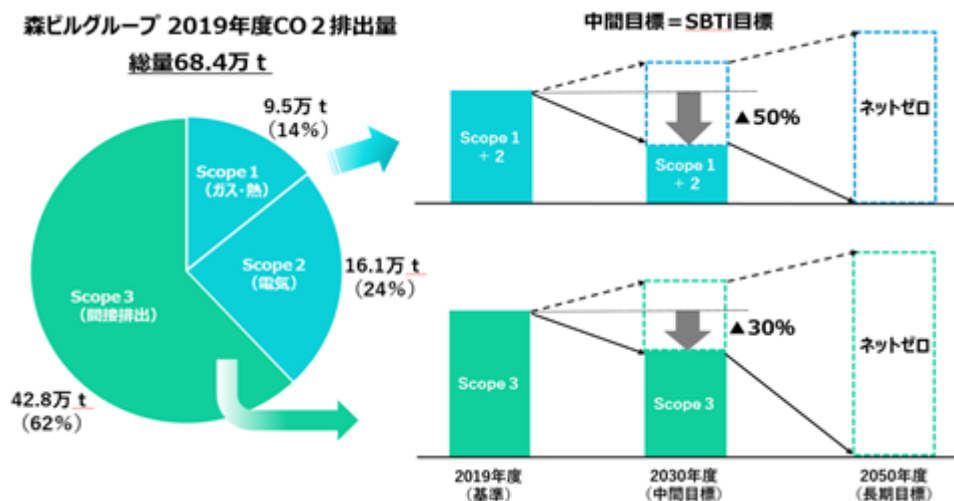
対応策		概要
1	ZEB導入	今後のビルはZEB・ZEH水準の性能を目指す 全ての既存ビルはZEB化を目指した改修の検討
2	企業姿勢の表明	TCFD提言賛同、SBTi認定、RE100加盟
3	運営施設の低炭素化	既存建築物において省エネ技術、高効率設備及び再エネ導入で低炭素化を推進
4	再エネ導入目標の達成	再エネの導入目標達成に向け安定的かつ安価な調達を実施
5	物件の防災力の強化	最新のハザードマップや、物件や立地特性に基づく災害を想定した設計とする 最新の基準（災害の想定）に従って改修工事の検討 防災訓練の実施
6	工事における環境配慮の強化	建設工事の低炭素化を推進 CO2排出量の少ない鉄鋼やセメント選定の検討 建設工事の見積時にCO2排出量の提出と削減に向けた取り組み提案の提出を義務化 工期短縮に向けた施工業者との更なる連携強化

今後、再エネ導入及びさらなる低炭素化、脱炭素化に向けた対応策を早期に実行することで、当社は、機会の最大化とリスクの低減を進め、レジリエンスの強化に努めてまいります。

(b) 指標及び目標  
 目標

当社グループ（連結対象）の事業活動に伴う温室効果ガス排出量をスコープ1、2については2030年度に50%削減（2019年度比）、スコープ3については2030年度に30%削減（2019年度比）とし、2050年度までにネットゼロ、2030年度までに再生可能エネルギー電力比率を100%とするグローバル基準に則した目標を設定しております。2030年度の中期目標については、パリ協定<sup>4</sup>と整合し、科学的根拠に基づいた目標であるとして、2022年にSBTiイニシアティブ<sup>5</sup>により1.5水準の認定を取得しました。

- 1 スコープ1：事業者自らによる温室効果ガスの直接排出（都市ガス等燃料の燃焼）。
- 2 スコープ2：他社から供給された電気、熱の使用に伴う間接排出。
- 3 スコープ3：スコープ1,2以外の間接排出（事業者の活動に関連する他社の排出）。
- 4 パリ協定：2015年にCOP21で採決された「世界の平均気温上昇を、産業革命前と比較して2より十分低く抑え、1.5に抑える努力をする」国際的な枠組み。
- 5 SBTiイニシアティブ：国連グローバル・コンパクト（UNGC）、世界自然保護基金（WWF）、CDP、世界資源研究所（WRI）による国際的イニシアティブ。



実績

バウンダリ (GHGプロトコル準拠、SBTi認定)

	2019年度 (基準年)	2024年度
グループ会社数	20社	22社
延べ床面積 (m <sup>2</sup> )	2,727,026	3,758,348
対象施設数	77	126

- (注) 1 森ビル及び森ビルの連結子会社が対象  
 2 施設数はエネルギー需要施設を受電点ごとに1棟とした  
 3 延べ床面積は、エネルギーの需要施設の総面積 (住宅専有部・開発用小規模物件除く)

温室効果ガス排出量 (Scope1・2)

スコープ	目標	2019年度 (基準年)	2024年度
Scope1・2合計	[ 中期目標 ] 2030年度までに 50% (2019年度比)  [ ネットゼロ ] 2050年度までに達成	25.6万 t-CO <sub>2</sub>	16.7万 t-CO <sub>2</sub> 34.9%

実績詳細については当社ホームページをご参照ください。

上記は前年度の実績値になります。当年度の実績値は取り纏まり次第、当社ホームページに記載を行います。

<https://www.mori.co.jp/sustainability/environment/climate-change/>

記載URLは変更になる場合があります。その場合には、当社コーポレートサイトのトップページより該当ページにお進みください。

## 自然資本

### (a) 戦略

当社グループは、自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD：Taskforce on Nature-related Financial Disclosures）の提言に賛同しています。同フレームワークに基づき2025年6月に初回の情報開示を行いました。TNFDが推奨する「LEAPアプローチ」に沿って、当社の戦略エリアである東京都港区における都市開発事業（国内）および地域エネルギー供給事業を対象に、事業活動が自然資本に与える依存と影響を分析し、これらに伴うリスクと機会の特定・評価を行っております。

#### 分析・評価の前提条件

調査対象（依存・影響）：バリューチェーン全体（直接操業、上流、下流）

評価・分析対象（リスク・機会）：東京都港区 戦略エリアにおける都市開発事業（国内）および地域エネルギー供給事業

#### 分析手順

1. 国際的な自然関連ツール「ENCORE」等を使用し、全事業（バリューチェーンの上流・下流を含む）を対象に、自然への依存・影響の初期スクリーニングを実施し、影響度の大きい事業を特定。
2. 初期スクリーニングの結果に基づき、自社物件が集中的に立地する東京都港区エリアを優先地域として選定し、当該エリアにおける都市開発事業（国内）および地域エネルギー供給事業を対象にLEAPアプローチを使用して自然との関わりを分析。
3. 自然への依存・影響のほか、生物多様性に関連するグローバルな動向や政策の方向性等を加味し想定される自然関連のリスク・機会を特定して重要度を評価。
4. 特定された重要なリスク・機会に対する具体的な対応策を策定。

特定したリスク・機会

リスク分類		リスク	リスク詳細	重要度 (注)1	影響が最大化する 時期(注)2	対応策 (注)3
物理 リスク	急性	物件の被災リスクの増加	周囲の自然生態系の劣化、生態系サービスの低下による自然災害による被害の増加。	低	中～長期	1,4
	急性/ 慢性	自然配慮を欠いた都市化による生態系サービスの低下	自然配慮を欠いた都市開発の進展により、ヒートアイランドの緩和や防災機能の低下など生態系サービスが低下する。	中	短～中期	2
	急性/ 慢性	自然劣化による資材調達価格の増加	自然生態系の劣化により、特に自然への依存が大きい林業、鉱業生産性が低下し調達コストが増加する。	中	中期	6
移行 リスク	政策	自然関連情報開示義務化によるコスト増	自社活動やサプライチェーンにわたる自然関連のモニタリングコストが増加、特に木材や鉄骨、セメントや骨材などの建設資材は環境に与えるインパクトが大きく、トレーサビリティの向上やインパクトの監視が求められる可能性がある。	中	中期	6
	政策	緑化や生物多様性に関する規制の強化によるコスト増	緑地割合の増加、生態系の代償や復元および保全のための開発制限など、都市の開発、設計、施工、運用の各段階における制限が強化によるコストの増加。	高	短～中期	6
	市場	サプライチェーンにおける生産環境の変化	生物多様性の重要性が高い地域等に関連する製品へのアクセス（調達）の制限や追加コストの価格転嫁による資材価格の上昇による工事価格の上昇。	中	中期	6
	市場	市場、顧客の環境志向の変化	顧客の環境志向の高まりにより、環境負荷の低い物件へ入居する需要が高まり、調達や建築における環境配慮に関する取り組みやそれらの情報開示の要請が強まる。	中	中期	2,4,5

機会分類	機会	機会詳細	重要度 (注)1	影響が最大化する 時期(注)2	対応策 (注)3	
機会 (ビジネス パフォーマンス)	資源効率 / 市場	建設資材の効率的な使用	資源効率の高い持続可能な資材の使用による自然への影響の軽減と調達リスク低減へ寄与する。	中	短～中期	2,6
	資源効率 / 市場 / 製品とサービス	環境共生型都市開発による物件価値やサービスの向上	良質な緑地を配する環境共生型都市開発により、気候緩和や癒し空間の提供などにより、物件市場価値や資産価値が向上し、新たな不動産価値を提供できる可能性がある。	高	中期	2,3,4,5
	市場 / 評価資本	市場、顧客の環境志向の変化	顧客の環境志向の高まりにより、環境負荷の低い物件へ入居する需要が高まり、調達や建築における環境配慮に関する取り組みの推進により企業価値や物件価値が向上する。	中	中期	2,3,4,5
機会 (ポジティブ インパクト)	生態系の保護、復元、再生	地域適正な生態系に配慮した緑地の創出と管理	地域に適した緑地の設置や管理を行うことにより、地域生態系の保全やヒートアイランド緩和や炭素蓄積等の生態系サービスの向上に貢献する。	高	中期	2,4
	天然資源の持続可能な利用	環境共生型都市開発モデルの実践によるポジティブインパクト創出	実際の開発事例を示すことにより、環境配慮型の都市開発モデルのPRや認知度向上につながり、市場における環境配慮の意識向上に寄与する。また、地域生態系および文化に対する共同便益を有する都市開発へのシフトを促す。	高	短～中期	2,3,4
	天然資源の持続可能な利用	地域ステークホルダーとのエンゲージメント	開発過程において、プロジェクト情報を提供すると同時に、地域が抱える自然関連課題に対して地域住民、地域社会、利害関係者との早期かつ継続的な関与を行うことでエンゲージメントを高めることができる。	高	中期	6

- (注) 1 重要度は高、中、低の3段階評価で分類  
 2 影響が最大化する時期の定義は 短期：2～3年後、中期：2030～2035年、長期：2050年  
 3 対応策は下表を参照

特定したリスク・機会への対応策

対応策	内容
1 物件の防災力の強化	最新のハザードマップや、物件や立地特性に基づく災害を想定した設計・最新の基準（災害の想定）に従った改修工事・防災訓練の実施
2 環境共生型（自然配慮型）都市開発の推進	地域の潜在植生をベースとした植栽・緑被ボリュームの高い立体的な緑地の整備・Well-beingに資する良質な緑地空間の創出・環境に配慮した資材の採用
3 環境認証の取得	生物多様性対応を含む緑地環境認証の取得
4 生態系に配慮した緑地管理	専門家、植栽管理会社も交えた緑地管理体制の構築・緑地管理ガイドラインの策定・適切な緑地管理の実施とモニタリング
5 自然関連情報の開示	TNFD開示・ホームページ等における自然関連の取り組みに関する情報開示
6 ステークホルダーとの対話	建設会社やサプライヤーとの定期的な情報交換やデューデリジェンスの実施・地域住民、行政との連携

(b) 指標と目標

実績詳細については当社ホームページをご参照ください。

<https://www.mori.co.jp/sustainability/environment/biodiversity/>

記載URLは変更になる場合があります。その場合には、当社コーポレートサイトのトップページより該当ページにお進みください。

人的資本

(a) 戦略

当社グループは「街づくりは人づくり」という考えのもと、従業員を企業にとって最も重要な経営資源であると位置づけ、従業員の育成やウェルビーイング向上のための施策に取り組んでいます。上記理念に基づき、「都市を創り、都市を育む」仕事を通じて、国際競争力を高める都市づくりを推進するため、グループ各社において独自の施策を実施し、積極的な能力開発への人的資本投資を行っております。グループにおいて事業の中核を担う当社では、「行動規範（バリュー）」を体現した人材の確保と育成を行っており、特に育成に関しては、階層別研修や語学研修のほか、当社社員として必要なマインド・知識を伝承し進化させていくために、街育研修やビル実習、事例演習、地域交流研修といった当社のDNA研修に力を入れて取り組んでおります。また、「社員一人ひとりが健康で意欲的に仕事に取り組み、ヒルズの先進的な働き方のモデルとなる」ことを目指して、ウェルビーイング向上のためフィジカルヘルス・メンタルヘルス・エンゲージメントの3つの側面から健康経営を推進しています。都市に対する責任、未来に対する責任は、会社はもちろんのこと、社員ひとりひとりが担うものでもあります。企業としての健全性や持続性のもとより、社員ひとりひとりが心身ともに健康で都市づくりに打ち込める環境や体制づくりに注力し、「森ビルらしい都市づくり」をさらに進化させていきます。

(b) 指標及び目標

当社グループは、上記戦略に基づき、グループ各社において、独自の施策を実施しております。そのため、当指標及び目標は、当社グループにおいて事業の中核を担う、当社のみを対象としております。

(当社（単体）における指標及び目標)

	項目	指標	2026年度 目標	2025年度 実績	
健康維持・増進に関する指標及び目標	メンタルヘルスの向上				
	高ストレス者比率		5.0%	6.3%	
	メンタルヘルス不調が原因の休職者率		0.30%	0.67%	
	エンゲージメントの向上				
	従業員の生産性向上	1. アブセンティーズムによる損失 欠勤日数計 / 全社員人数		0.50日	0.99日
		2. プレゼンティーズムによる損失 WHO-HPQ調査による		30.0%	30.0%
		3. ワークエンゲージメント ストレスチェックにおける結果		偏差値54.0	偏差値53.2
ウェルビーイングスコア（注）		24.0点	22.8点		
ダイバーシティ推進に関する指標及び目標	女性活躍促進	女性管理職比率	15.0% 2030年度目標	10.9%	
	障がい者雇用の拡大	障がい者雇用率	2.5%以上 法定雇用率	2.4%	

(注) 当社と慶應義塾大学で設立した「ヒルズ未来予防医療・ウェルネス共同研究講座」における『働く人々の心身の健康・ウェルビーイングの向上を目指す調査研究』から従業員に対してアンケート形式で測定し、スコア化した指標

### 3【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・アメリカ合衆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により、円換算後の保有資産等の価値が影響を受ける可能性があります。このほか、事業展開にあたっては以下に掲げるようないくつかのリスクが内在しております。

- ・予期しない法令規則又は税制等の変更
- ・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1,612,102百万円であり、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、事業活動の中断等により、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又は早期復旧できるように準備を行っております。

(6) サイバーセキュリティに係るリスク

当社グループの情報システム及びビルシステムには、サイバー攻撃などによりシステム停止・破壊、個人情報や機密情報の窃取・破壊等のサイバーセキュリティ上のリスクが存在します。専門家の助言も踏まえ対策を講じているものの、これらリスクの発生可能性を完全に排除することは困難です。また、災害などによる通信ネットワークやクラウドサービス障害、ハードウェアやソフトウェアの欠陥によるシステム障害、第三者による不正アクセス等によるセキュリティ事案が発生した場合、当社グループの社会的信用、ブランドイメージ低下に加え、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼすおそれがあります。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、関連する各種法令の遵守に加え、サイバーセキュリティに関連する社内規程を定め、サイバーセキュリティ意識向上のための定期的な訓練、教育を実施しております。

(7) 気候変動に係るリスク

当社グループにおいては、サステナビリティ委員会の下部委員会である環境推進委員会が気候変動をはじめとする様々な環境問題への対応に関する分野横断的な取組の推進・管理を行い、サステナビリティ委員会が重要事項の審議及び環境推進委員会の監督・モニタリングを行う体制を整えております。また、取締役会はサステナビリティ委員会から報告を受け、重要事項については取締役会で審議する等、管理・監督を行っております。

気候変動に係るリスクについては、環境推進委員会での影響を特定・評価・管理しております。その内容につきましては、TCFDのフレームワークに基づいてまとめており、「2 サステナビリティに関する考え方及び取組 (2) 重要なサステナビリティ項目における戦略と指標及び目標 気候変動」に記載しており、そのリスクが顕在化した場合には、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

## 4【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。

#### 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75,536百万円増加し、2,818,345百万円となりました。

流動資産は、現金及び預金、棚卸資産の増加等により、100,503百万円増加しました。

固定資産は、有形固定資産が増加したものの、投資有価証券及び長期貸付金の減少等により、24,967百万円減少しました。

当連結会計年度の負債は、社債が減少したものの、借入金の増加等により、前連結会計年度に比べ17,825百万円増加し、1,984,150百万円となりました。

当連結会計年度の純資産は、第三者割当増資により資本金や資本剰余金が増加したことや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57,711百万円増加し、834,194百万円となりました。

##### b. 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、「麻布台ヒルズ」と「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」の賃貸収益の増加や、住宅分譲及びホテル収益が好調に推移したことにより、当連結会計年度の営業収益は前期比+6.5%の411,124百万円、営業利益は、同+16.2%の97,987百万円、経常利益は、同+16.1%の91,219百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は、同+5.1%の53,059百万円となりました。

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、「麻布台ヒルズ」と「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」の賃貸収益の増加により、当事業の営業収益は255,938百万円と前連結会計年度と比べ19,404百万円増収となり、営業利益は、8,995百万円増の48,582百万円となりました。

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	156,302	167,524
運営受託事業収益	29,333	30,708
請負工事業収益(注) 2	19,886	24,473
地域冷暖房事業・電気供給事業収益(注) 3	11,762	11,866
その他事業収益	19,249	21,366
合計	236,534	255,938

(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	724,816.96m <sup>2</sup>	722,131.52m <sup>2</sup>
転貸面積	245,050.50m <sup>2</sup>	257,563.31m <sup>2</sup>
計	969,867.46m <sup>2</sup>	979,694.83m <sup>2</sup>
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,900戸	1,861戸
転貸戸数	462戸	454戸
計	2,362戸	2,315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	805件	830件
完成件数	790件	831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	19棟	19棟
住宅	7棟	8棟
ホテル	3棟	3棟
地下鉄	2駅舎	2駅舎
その他	2棟	2棟

b. 分譲

当連結会計年度においては、ビル売却の増加や住宅分譲により、当事業の営業収益は81,937百万円と前連結会計年度と比べ3,705百万円増収となり、営業利益は、9,943百万円増の56,158百万円となりました。

c. 施設営業

当連結会計年度においては、ホテルが高水準の稼働率を維持したことや客室平均単価が上昇したことから、当事業の営業収益は54,690百万円と前連結会計年度と比べ3,584百万円増収となり、営業利益は1,614百万円増の8,193百万円となりました。

営業収益の内訳

(単位:百万円)

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
ホテル事業収益	41,550	44,352
会員制クラブ事業収益	7,129	7,806
ゴルフ事業収益	2,426	2,531
合計	51,106	54,690

d. 海外

当連結会計年度においては、円安元高の為替の影響から、当事業の営業収益は28,000百万円と前連結会計年度に比べ1,158百万円増収となりましたが、中華人民共和国の不動産不況及び経済の停滞の長期化などから、営業利益は3,289百万円減の4,228百万円となりました。

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、第三者割当増資、長期借入金の増加等により、278,269百万円(前連結会計年度比+73,314百万円)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、124,513百万円の収入(前連結会計年度比 44,379百万円)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、80,223百万円の支出(前連結会計年度比+59,313百万円)となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、第三者割当増資、長期借入金の増加、社債の償還及び配当金の支払等により、27,418百万円の収入(前連結会計年度比+106,322百万円)となりました。

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 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。

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、「麻布台ヒルズ」のオフィス、住宅の入居が進んだことから、収益に大きく貢献しました。また、多くの商業施設の売上が過去最高を更新したほか、ホテル事業の客室平均単価も上昇し、営業収益、営業利益、経常利益は過去最高を更新しました。

進行する再開発プロジェクトに向け資金調達を実行する一方、利益の積み立てにより自己資本比率を維持することで、引き続き安定的な財政状態を維持しております。

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因として、不動産市況動向、各種法制・税制等の変更、海外の経済情勢及び政治体制並びに為替変動、有利子負債に係る金利環境、感染症の動向、気象変動等による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、再開発事業の推進及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、オフィスビルや分譲住宅の売却を実行しています。また、訪日外国人の増加等により、ホテルの収益が増加しました。

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、「麻布台ヒルズ」と「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」の賃貸収益が増加したことにより増収増益となりました。

分譲

分譲は、ビル売却の増加や住宅分譲が好調に推移したことにより増収増益となりました。

施設営業

施設営業は、ホテルが高水準の稼働率を維持したことや客室平均単価の上昇により増収増益となりました。

海外

海外は、「上海環球金融中心」のオフィスの稼働率は市況より高い水準を維持したことや円安元高の影響により増収となりましたが、中華人民共和国の不動産不況及び経済の停滞の長期化などから、減益となりました。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、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(重要な会計上の見積り)に記載のとおりであります。

5 【重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 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、「麻布台ヒルズレジデンスB」への投資を中心に合計55,838百万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	52,385
分譲	-
施設営業	166
海外	167
小計	52,719
調整額	3,118
合計	55,838

## 2【主要な設備の状況】

当社グループにおけるセグメントごとの主要な設備は、以下のとおりです。

### (1) 賃貸

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他	竣工年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
森ビル(株)	六本木ヒルズ ノースタワー	オフィス、 店舗	東京都 港区	地上18階 地下4階	27,385	1,358	3,088	14,755	19	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	2,901	4,382	23,995	21	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	152,240 (68,958)	13,445	13,710	79,893	418	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)	3,538	3,265	16,395	46	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)	144	44	201	1	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	5,065	4,560	28,228	63	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)	12,562	2,770 (5,782)	12,506 (29,380)	522	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	22,998 (1,854)	3,141	3,501	9,074	118	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	461,151 (132,314)	75,281	47,170	309,441	4,866	2003年 4月

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他 帳簿価額 (百万円)	竣工 年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価 額(百万 円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)		
森ビル(株)	オランダヒルズ	オフィス、 住宅	東京都 港区	地上24階 地下2階	9,673 (14,339)	1,758	1,125 (167)	5,781 (535)	53	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)	1,192	507	3,653	24	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	55,897 (43,889)	7,637	6,079	14,327	211	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)	0	-	-	0	2013年 8月
"	虎ノ門ヒルズ 森タワー	オフィス、 住宅、店舗 他	東京都 港区	地上52階 地下5階	125,087 (48,800)	22,600	7,660	28,346	689	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 (43,018)	32,090	4,588	30,893	995	2020年 1月
"	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	58,695 (11,395)	42,376	3,165 (651)	14,600 (2,195)	1,884	2022年 1月
"	麻布台ヒルズ	オフィス、 店舗、住宅 ホテル	東京都 港区	(オフィス、 店舗、住宅) 地上64階 地下5階 (住宅、ホテル) 地上54階 地下5階 他	477,314 (340,806)	303,102	49,454	109,813	13,120	2023年 6月
"	虎ノ門ヒルズ ステーション タワー	オフィス、 店舗、住宅 ホテル	東京都 港区	地上49階 地下4階 他	208,747 (34,514)	109,977	8,084	103,638	4,990	2023年 7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	10,487 (24,811)	1,134	322	876	51	2009年 12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	29,355 (2,259)	4,859	4,976	20,213	265	2006年 1月

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

(2) 施設営業  
ホテル

会社名	名称	所在地	建物		
			規模	客室数	延床面積 (㎡)
森ビル(株)	アンダーズ東京	東京都港区		164室	29,576
"	ホテル虎ノ門ヒルズ	東京都港区		205室	20,832
"	ジャヌ東京	東京都港区		122室	46,154
(株)森ビルホスピタリティコーポレーション	グランドハイアット東京	東京都港区	地上21階 地下2階	387室	68,999

ゴルフ場

会社名	名称	所在地	設備	建物及び構築物等帳簿価額 (百万円)	土地	
					面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
森ビルゴルフリゾート(株)	穴戸ヒルズカントリークラブ	茨城県笠間市	クラブハウス ゴルフコース	2,643	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	1,258	1,155,868 (124,307)	576 (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)		
上海森茂国際不動産有限公司	恒生銀行大厦	オフィス、 店舗	中華人民 共和国 上海市	地上46階 地下4階	109,784	10,318	(9,803)	(2,981)	580	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	中華人民 共和国 上海市	地上101階 地下3階	342,119	66,243	(27,054)	(15,566)	2,088	2008年 8月
PT. Mori Ist Development	JAKARTA MORI TOWER	オフィス、 店舗	インドネ シア共和 国ジャカ ルタ市	地上58階 地下4階	184,230	33,492	(8,088)	(25,985)	304	2022年 10月

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

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

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

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

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却の計画はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	600,000
計	600,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2026年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026年6月29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	262,789	262,789	非上場	当社は単元株 制度は採用し ておりません (注)
計	262,789	262,789		

(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】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【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)
2023年3月15日 (注)1	11,743	254,893	10,000	89,500	9,998	39,317
2025年11月28日 (注)2	7,896	262,789	12,500	102,000	12,498	51,815

(注)1 有償第三者割当(普通株式)  
 発行価格 1,703,000円/株  
 資本組入額 851,571.15円/株

(注)2 有償第三者割当(普通株式)  
 発行価格 3,166,000円/株  
 資本組入額 1,583,080.04円/株

(5) 【所有者別状況】

2026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)	-	-	-	2	-	-	11	13	-
所有株式数(株)	-	-	-	247,583	-	-	15,206	262,789	-
所有株式数の割合 (%)	-	-	-	94.21	-	-	5.79	100	-

(注)1 当社は単元株制度を採用していません。  
 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】

2026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	181,423	70.33
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	66,160	25.65
多田野 祐子	東京都港区	2,325	0.90
森 京子	東京都港区	2,325	0.90
森 佳子	東京都港区	1,000	0.39
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.33
森 泰子	東京都港区	822	0.32
森 拓	東京都港区	821	0.32
辻 慎吾	東京都港区	800	0.31
森 浩生	東京都港区	800	0.31
計		257,325	99.75

(注) 森佳子氏は2025年12月23日に逝去いたしました。2026年3月31日現在において名簿書換手続きが未了のため、同日現在の株主名簿どおり記載しております。

( 7 ) 【議決権の状況】  
 【発行済株式】

2026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257,960	257,960	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	262,789	-	-
総株主の議決権	-	257,960	-

【自己株式等】

2026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	1.84
計	-	4,829	-	4,829	1.84

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)
2026年6月23日 定時株主総会決議	普通株式	42,305	164,000

## 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。

#### 会社の機関の内容

##### (a) 取締役会

取締役会は、取締役8名で構成され、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と運用状況を監査し、内部統制システムの一層の充実を図っております。

##### (d) サステナビリティ委員会

当社のサステナビリティに関する取り組みの持続的かつ中長期的な推進を実現するため、「サステナビリティ委員会」を設置し、当社のサステナビリティに関する方針・目標・計画を定め、全社横断的な実行・進捗状況の監督及びモニタリングを行っております。さらに、「サステナビリティ委員会」の下部委員会である「環境推進委員会」及び「社会・人権推進委員会」が、「サステナビリティ委員会」で審議・承認された環境(E)及び社会(S)に係る事項の推進・管理・モニタリングを行い、進捗状況を「サステナビリティ委員会」に報告する体制を整備しております。

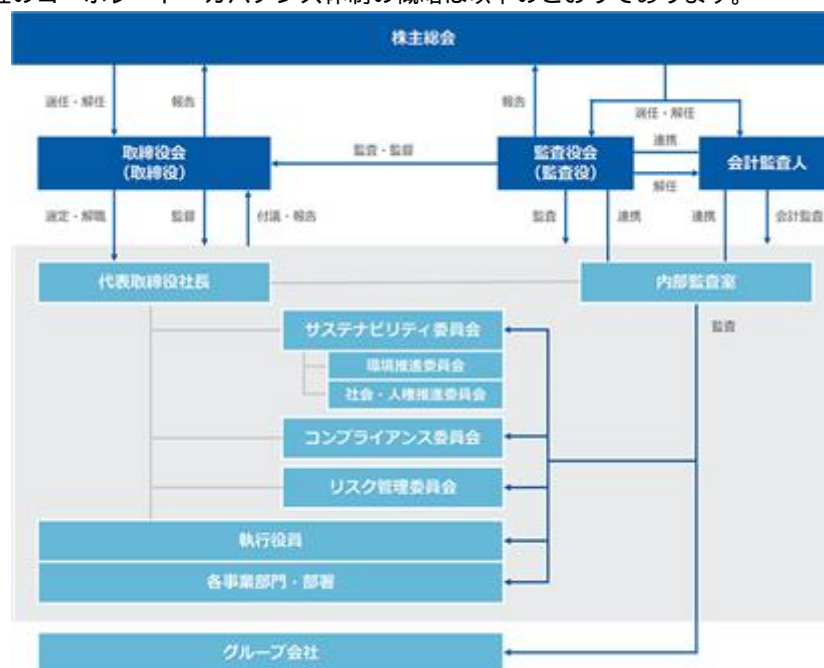
##### (e) コンプライアンス委員会

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

##### (f) リスク管理委員会

全社的なリスク管理に関わる課題・対応策を審議、承認する会議体として、リスク管理委員会を設置しております。リスク管理委員会においては、リスク管理体制の整備、リスクの評価と対応方針の承認、リスクに対する統制状況のモニタリングを行っており、これにより、当社事業を取り巻くさまざまなリスクを把握し、これを適切に管理することにより、当社事業の継続的、安定的な発展に努めております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の概略は以下のとおりであります。



内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他当社の業務並びに当社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するための体制は以下のとおりであります。

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

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

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	648	9
監査役 (社外監査役を除く)	24	1
社外役員	17	3

定款規定の内容

(a) 取締役の選任の決議要件

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

(b) 取締役及び監査役の責任免除

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

(c) 社外取締役、社外監査役及び会計監査人の責任限定契約

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

責任限定契約の内容の概要

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

#### 取締役会の活動状況

当事業年度は、定時・臨時を合わせて取締役会を10回開催いたしました。各取締役の出席状況は以下のとおりであります。

氏名	役職	出席回数
辻 慎吾	代表取締役社長	全10回中10回
森 佳子	取締役	8回中7回(注1)
森 浩生	取締役副社長執行役員	全10回中10回
北林 幹生	取締役副社長執行役員	2回中2回(注2)
小笠原 正彦	取締役専務執行役員	全10回中10回
北川 清	取締役専務執行役員	全10回中10回
桑原 敬三	取締役専務執行役員	全10回中10回
向後 康弘	取締役常務執行役員	8回中8回(注3)
森 泰子	取締役	2回中2回(注4)

- (注) 1. 森佳子氏は、2025年12月23日に逝去により退任するまでに開催された取締役会の出席状況を記載しております。
2. 北林幹生氏は、2025年6月24日開催の第67回定時株主総会終結の時をもって退任いたしました。
3. 向後康弘氏は、2025年6月24日の取締役就任以降に開催された取締役会への出席状況を記載しております。
4. 森泰子氏は、2026年1月27日の取締役就任以降に開催された取締役会への出席状況を記載しております。

当事業年度の取締役会における主な検討内容は以下のとおりであります。

- ・取締役及び執行役員体制等の役員に関する事項
- ・決算、剰余金処分
- ・社債発行、借入等の財務に関する事項
- ・米国不動産の取得

上記のほか、取締役会規程に基づき、不動産の取得・販売をはじめ当社グループの国内・海外における各事業に関する重要事項について審議・報告を行いました。

(2) 【役員の状況】

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)
取締役 会長	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 森ビル流通システム(株) 代表取締役社長 2026年6月 取締役会長(現任) (担当) 海外新規事業	(注)2	800
代表取締役 社長	向後 康弘	1968年4月25日生	1991年4月 当社入社 2011年11月 タウンマネジメント事業部長 2015年4月 都市開発本部計画統括部事業計画部長 2018年1月 経営企画部長 都市開発本部計画企画部事業計画部長 2019年6月 執行役員 2024年6月 常務執行役員 2025年6月 取締役常務執行役員 2026年6月 代表取締役社長(現任) 森ビル流通システム(株) 代表取締役社長(現任) (担当) 都市開発事業部	(注)2	-
取締役	森 泰子	1993年4月18日生	2016年4月 (株)ポストン・コンサルティング・グループ入社 2017年6月 森喜代(株)取締役 2020年7月 当社入社 2024年6月 森喜代(株)代表取締役社長(現任) 2026年1月 取締役(現任)	(注)2	1,422

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	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 2022年6月 取締役専務執行役員 (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)2	-
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) 仕入部	(注)2	-
取締役 常務執行役員	小坂 雄一	1964年5月27日生	1988年4月 第一生命保険相互会社 (現第一生命保険株)入社 2007年10月 当社入社 2008年4月 財務本部財務企画部長 2009年12月 財務経理本部財務企画部長  2010年7月 財務経理本部経理部長 2011年11月 経理部長、経営企画部長 2015年6月 執行役員 2024年6月 常務執行役員 2026年6月 取締役常務執行役員 (現任) 上海環球金融中心投資株 代表取締役社長(現任) イーヒルズ株代表取締役 社長(現任)  (担当) 財務部、経理部、海外事業部	(注)2	-
取締役 執行役員	植野 超	1979年1月12日生	2003年4月 当社入社 2020年7月 経営企画部長、タウンマネジメント事業部新領域企画部長  2021年9月 経営企画部長、新領域事業部新領域企画部長  2023年4月 経営企画部長、新領域事業部業務推進部長、同TOKYONODE運営室部長  2025年6月 特任執行役員 2026年6月 取締役執行役員(現任) (担当) 経営企画部、秘書室、財務部、海外事業部、都市開発事業部計画企画部	(注)2	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
取締役	森 浩生	1961年4月16日生	1986年4月 (株)日本興業銀行 (現(株)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(株)代表取締役 社長 2003年6月 専務取締役 2005年4月 上海環球金融中心投資(株) 代表取締役社長 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 (株)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 2013年6月 取締役副社長執行役員 2026年5月 一般財団法人森記念財団 理事長(現任) 2026年6月 取締役(現任)	(注) 2	800

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(株))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)3	-
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)3	-
監査役	古賀 政治	1956年4月26日生	1986年4月 弁護士登録(東京弁護士 会) 1996年1月 古賀法律事務所 開設 2006年6月 霞総合法律事務所に名称 変更 2014年6月 (株)みずほ銀行社外取締役 2020年6月 みずほ証券(株)社外取締役、 監査等委員(現任) 2024年6月 (株)半導体エネルギー 研究所社外取締役(現任) 2025年6月 当社監査役(現任)	(注)3	-
計					3,022

- (注)1 監査役田内正宏及び監査役古賀政治は、「社外監査役」であります。
- 2 2026年6月23日から選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時  
までであります。
- 3 2023年6月27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古賀政治の任期は、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。
- 4 当社では、執行役員制度を導入しており、2026年6月23日現在における専務執行役員は4名、常務執行役員は  
4名、執行役員11名、特任執行役員は8名、専門役員は3名であります。
- 5 取締役森泰子は、取締役森浩生の実子であります。
- 6 取締役辻慎吾、取締役森泰子及び取締役森浩生が所有する当社株式は、提出日現在の保有数であります。

社外取締役及び社外監査役と会社との関係

当社には、社外取締役はありません。

当社は、社外監査役田内正宏氏に対し法律顧問料を支払っており、また社外監査役古賀政治氏が代表弁護士を務める霞総合法律事務所に対し法律顧問料および法律アドバイスを受領したことに対する対価として弁護士報酬を支払っておりますが、当該支払い額は僅少なものであり、当社の意思決定に与える影響も無いことから、両氏は当社と人的関係、資本的关系又は特別な取引関係その他の利害関係はありません。

(3) 【監査の状況】

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

当事業年度において監査役会は13回、取締役会は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	監査役会 出席回数	取締役会 出席回数
山口 隆 司	全13回中13回	全10回中10回
宮川 光 治	4回中4回	2回中2回(注1)
田内 正 宏	全13回中13回	全10回中10回
古賀 政 治	9回中9回	8回中8回(注2)

(注) 1. 宮川光治氏は、2025年6月24日開催の第67回定時株主総会終結の時をもって退任いたしました。

2. 古賀政治氏は、2025年6月24日の監査役就任以降に開催された監査役会及び取締役会への出席状況を記載しております。

b. 監査役会における具体的な検討内容

当事業年度の監査役会における主な協議事項及び決議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
- ・会計監査人の評価と再任決定
- ・会計監査人の監査報酬に対する同意
- ・取締役会付議事項に関する協議
- ・常勤監査役による活動報告に基づく情報共有等

当事業年度の監査方針については、環境及び社会・人権問題をはじめとするサステナビリティに関する取組や健康経営、DXについても重視して策定し、取組状況を確認いたしました。また、取締役会付議事項については、取締役会に先立って開催する監査役会に担当の執行役員又は部門長を出席させ、付議事項の詳細を聴取し、活発な意見交換を行っております。

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、サステナビリティ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。

#### 内部監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長直轄の独立した組織である内部監査室（当事業年度末現在7名）が、内部監査規程及び年間監査計画に従い、当社全部門およびグループ会社を対象として、業務の適正性並びに内部統制システムの整備及び運用状況を監査しております。内部監査の活動及び結果については、代表取締役社長へ随時報告するとともに、監査役会へ定期的な報告を行っております。なお、内部監査室より取締役会に対して直接報告を行う仕組みの構築に向けては、引き続き今後の検討課題として取り組んでおります。また、監査役会及び会計監査人と適宜相互の意見交換を行うなど連携を図るほか、被監査部門に対しては、監査において識別された課題を通知して改善措置を求め、業務改善提案を行うことで、当社グループ全体の内部統制の有効性向上に努めております。

#### 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。

#### 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。

#### 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

15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：尾関 高德、石尾 仁、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14名、その他4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。

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	43	3	45	-
連結子会社	13	6	13	6
計	57	9	58	6

(前連結会計年度)

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)の作成業務であります。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計算の検証業務であります。

(当連結会計年度)

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計算の検証業務であります。

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並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。

## 5【従業員の状況等】

### (1)【人材戦略に関する基本方針等】

#### 1. 人材戦略について

当社グループは「街づくりは人づくり」という考えのもと、従業員を企業にとって最も重要な経営資源であると位置づけ、従業員の育成やウェルビーイング向上のための施策に取り組んでいます。上記理念に基づき、「都市を創り、都市を育む」仕事を通じて、国際競争力を高める都市づくりを推進するため、グループ各社において独自の施策を実施し、積極的な能力開発への人的資本投資を行っております。グループにおいて事業の中核を担う当社では、「行動規範（バリュー）」を体現した人材の確保と育成を行っており、特に育成に関しては、階層別研修や語学研修のほか、当社社員として必要なマインド・知識を伝承し進化させていくために、街育研修やビル実習、事例演習、地域交流研修といった当社のDNA研修に力を入れて取り組んでおります。また、「社員一人ひとりが健康で意欲的に仕事に取り組み、ヒルズの先進的な働き方のモデルとなる」ことを目指して、ウェルビーイング向上のためフィジカルヘルス・メンタルヘルス・エンゲージメントの3つの側面から健康経営を推進しています。

#### 2. 従業員の給与その他の給付の額及び内容の決定に関する方針について

当社は従業員の報酬（給与及び賞与）の決定については社内規程に明文化しております。給与は、職群・等級における職務内容、責任及び職位に応じて、発揮された職務遂行能力及び業績等を総合的に勘案して決定しております。賞与は、会社の業績をもとに、支給対象期間における従業員の業績評価及び勤務実績等を審査の上、個別に決定しております。これらの報酬水準の決定にあたっては、社会経済情勢や他社の賃金動向を勘案しつつ、主に同業他社に対して競争力のある水準を維持することで、当社の事業特性に合致した優秀な人材の安定的な確保に努めております。

上記の方針に基づき、近年賃金水準の引き上げを継続的に実施しており、2022年度から2025年度まで毎年ベースアップを実施しました。これにより、同期間における当社の平均年間給与は8,872千円から10,117千円へと上昇（伸長率114.0%）しているほか、大学卒総合職の初任給についても260千円から320千円（伸長率123.1%）へ引き上げております。

(2) 【従業員の状況】  
 連結会社の状況

2026年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸	1,397 ( 109 )
分譲	34 ( 1 )
施設営業	2,177 ( 472 )
海外	587 ( - )
全社(共通)	212 ( 7 )
合計	4,407 ( 589 )

- (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。

提出会社の状況

2026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)	平均年間給与の 対前事業年度増減率 (%)
1,579 ( 113 )	43.5	16.1	10,117	3.5

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸	1,317 ( 104 )
分譲	34 ( 1 )
施設営業	2 ( 1 )
海外	14 ( - )
全社(共通)	212 ( 7 )
合計	1,579 ( 113 )

- (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。

労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の額の差異

ア． 提出会社

2026年3月31日現在

当事業年度				
管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2	労働者の男女の賃金の額の差異(%) (注)1		
		全労働者	うち正規雇用労働者	うち非正規雇用労働者
10.9	97.6	72.5	73.6	62.6

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

- 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
- 当社は採用や評価に関して、性別や学歴、国籍等の属性によらず、個人の成果や能力発揮に基づいた処遇を行っています。男女の賃金差異については、同一労働での賃金に差はなく、職種構成、年齢構成、時短勤務の利用者数等によるものであります。

イ． 連結子会社

2026年3月31日現在

当事業年度					
名称	管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2	労働者の男女の賃金の額の差異(%) (注)1		
			全労働者	うち正規雇用労働者	うち非正規雇用労働者
(株)森ビルホスピタリティコーポレーション	24.8	70.0	79.7	77.5	90.5
森ビルゴルフリゾート(株)	23.5	0.0	72.1	78.5	87.9

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

- 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
- 森ビルゴルフリゾート(株)の対象期間は、2025年1月1日から2025年12月31日であります。
- 森ビルゴルフリゾート(株)の正規雇用労働者は、正規雇用の労働者及びフルタイムの無期化した非正規雇用の労働者を含んでおります。

## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(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(2025年4月1日から2026年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年4月1日から2026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を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集に努めております。また、公益財団法人財務会計基準機構等が主催するセミナー等へ参加しております。

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2,6247,805	2,6332,109
営業未収入金	25,625	31,159
契約資産	616	931
有価証券	1,000	-
棚卸資産	4,543,257	4,559,691
その他	53,372	48,307
貸倒引当金	179	197
流動資産合計	371,497	472,001
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	874,410	997,152
減価償却累計額	276,321	318,785
建物及び構築物(純額)	4598,088	4678,367
機械装置及び運搬具	49,032	52,300
減価償却累計額	24,532	26,943
機械装置及び運搬具(純額)	24,500	425,357
工具、器具及び備品	42,522	46,029
減価償却累計額	27,518	30,742
工具、器具及び備品(純額)	415,003	415,286
土地	2,4665,248	2,4705,647
建設仮勘定	2,625,465	2,612,871
不動産仮勘定	98,499	1,590
信託不動産	734,155	741,538
減価償却累計額	167,596	174,064
信託不動産(純額)	2,6566,559	2,6567,474
その他	1,799	1,866
減価償却累計額	36	61
その他(純額)	1,762	1,804
有形固定資産合計	1,995,128	2,008,400
<b>無形固定資産</b>		
借地権	59,776	461,162
のれん	9,574	9,233
その他	2,66,012	2,65,602
無形固定資産合計	75,363	75,999
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1154,776	1129,877
エクイティ出資	122,589	122,586
長期貸付金	70,409	46,239
退職給付に係る資産	1,932	2,224
繰延税金資産	2,6802	2,61,200
その他	2,651,146	2,660,570
貸倒引当金	839	755
投資その他の資産合計	300,818	261,943
固定資産合計	2,371,310	2,346,343
資産合計	2,742,808	2,818,345

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	18,462	22,387
短期借入金	2,6115,362	2,6175,111
1年内償還予定の社債	50,000	10,000
未払法人税等	12,999	20,928
契約負債	12,516	7,363
賞与引当金	2,298	2,420
その他	65,706	45,411
流動負債合計	277,345	283,623
固定負債		
社債	2,6190,950	2,6180,950
長期借入金	2,61,229,551	1,246,010
受入敷金保証金	116,376	119,271
長期預り金	1,248	678
退職給付に係る負債	1,943	1,938
役員退職慰労引当金	1,413	1,388
固定資産解体費用引当金	2,677	2,677
繰延税金負債	139,474	145,989
その他	5,345	1,623
固定負債合計	1,688,980	1,700,527
負債合計	1,966,325	1,984,150
純資産の部		
株主資本		
資本金	89,500	102,000
資本剰余金	32,611	45,151
利益剰余金	564,902	579,388
自己株式	11,507	11,507
株主資本合計	675,506	715,033
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	26,278	33,838
繰延ヘッジ損益	1,798	6,543
為替換算調整勘定	59,478	62,430
退職給付に係る調整累計額	804	927
その他の包括利益累計額合計	88,360	103,740
非支配株主持分	12,616	15,420
純資産合計	776,482	834,194
負債純資産合計	2,742,808	2,818,345

## 【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業収益	1 385,874	1 411,124
営業原価	266,535	275,006
営業総利益	119,339	136,118
販売費及び一般管理費	2 35,042	2 38,130
営業利益	84,296	97,987
営業外収益		
受取利息	1,364	2,167
受取配当金	377	823
持分法による投資利益	2,947	1,986
為替差益	52	1,018
その他	2,394	2,351
営業外収益合計	7,136	8,347
営業外費用		
支払利息	10,338	13,332
金融手数料	1,320	1,217
その他	1,189	565
営業外費用合計	12,848	15,115
経常利益	78,583	91,219
特別利益		
固定資産売却益	3 1,528	3 623
投資有価証券売却益	178	885
為替換算調整勘定取崩益	228	-
その他	63	62
特別利益合計	1,999	1,571
特別損失		
事業再編損	-	5, 6 4,860
建物内装解体費用	2,790	-
その他	4 474	4 1,323
特別損失合計	3,264	6,183
税金等調整前当期純利益	77,318	86,607
法人税、住民税及び事業税	22,620	32,697
法人税等調整額	3,562	1,795
法人税等合計	26,182	34,493
当期純利益	51,135	52,114
非支配株主に帰属する当期純利益又は 非支配株主に帰属する当期純損失( )	655	945
親会社株主に帰属する当期純利益	50,479	53,059

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	51,135	52,114
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,565	7,560
繰延ヘッジ損益	653	4,388
為替換算調整勘定	4,789	4,760
退職給付に係る調整額	658	122
持分法適用会社に対する持分相当額	150	356
その他の包括利益合計	12,893	17,188
包括利益	38,241	69,303
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	37,763	68,439
非支配株主に係る包括利益	478	863

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	89,500	32,598	541,854	11,507	652,445
当期変動額					
剰余金の配当			27,256		27,256
親会社株主に帰属する当期純利益			50,479		50,479
連結範囲の変動			175		175
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		12			12
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	23,047	-	23,060
当期末残高	89,500	32,611	564,902	11,507	675,506

	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	35,844	995	64,153	146	101,139	12,446	766,031
当期変動額							
剰余金の配当							27,256
親会社株主に帰属する当期純利益							50,479
連結範囲の変動							175
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							12
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,565	803	4,675	658	12,779	169	12,609
当期変動額合計	9,565	803	4,675	658	12,779	169	10,451
当期末残高	26,278	1,798	59,478	804	88,360	12,616	776,482

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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	89,500	32,611	564,902	11,507	675,506
当期変動額					
新株の発行	12,500	12,498			24,998
剰余金の配当			23,506		23,506
親会社株主に帰属する当期純利益			53,059		53,059
連結範囲の変動		14	15,067		15,052
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		26			26
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	12,540	14,486	-	39,527
当期末残高	102,000	45,151	579,388	11,507	715,033

	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	26,278	1,798	59,478	804	88,360	12,616	776,482
当期変動額							
新株の発行							24,998
剰余金の配当							23,506
親会社株主に帰属する当期純利益							53,059
連結範囲の変動							15,052
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							26
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,560	4,745	2,951	122	15,379	2,804	18,184
当期変動額合計	7,560	4,745	2,951	122	15,379	2,804	57,711
当期末残高	33,838	6,543	62,430	927	103,740	15,420	834,194

## 【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	77,318	86,607
減価償却費	45,783	47,513
事業再編損	-	4,860
のれん償却額	982	1,053
有形固定資産除売却損益(は益)	1,418	95
持分法による投資損益(は益)	2,947	1,986
引当金の増減額(は減少)	466	147
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	12	125
受取利息及び受取配当金	1,742	2,990
支払利息	10,338	13,332
売上債権の増減額(は増加)	5,902	5,740
棚卸資産の増減額(は増加)	30,144	23,742
仕入債務の増減額(は減少)	2,730	3,806
未払金の増減額(は減少)	27,660	5,251
長期預り金の増減額(は減少)	14,130	1,489
その他	43,432	9,590
小計	192,013	157,213
利息及び配当金の受取額	3,661	5,454
利息の支払額	10,288	13,434
法人税等の支払額	16,493	24,719
営業活動によるキャッシュ・フロー	168,892	124,513
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	10,052	75,556
定期預金の払戻による収入	8,465	70,639
有価証券の取得による支出	-	1,000
有価証券の償還による収入	-	1,000
有形及び無形固定資産の取得による支出	94,673	55,996
有形及び無形固定資産の売却による収入	3,279	3,086
投資有価証券の取得による支出	41,246	26,361
投資有価証券の売却による収入	517	2,885
貸付けによる支出	6,078	60
貸付金の回収による収入	211	1,136
その他	39	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	139,537	80,223
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	110,140	192,590
長期借入金の返済による支出	148,491	116,382
社債の発行による収入	10,000	-
社債の償還による支出	23,000	50,000
株式の発行による収入	-	24,998
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	3
配当金の支払額	27,256	23,506
非支配株主への配当金の支払額	294	278
財務活動によるキャッシュ・フロー	78,904	27,418
現金及び現金同等物に係る換算差額	339	1,402
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	49,888	73,109
現金及び現金同等物の期首残高	254,843	204,955
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	1,149
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	945
現金及び現金同等物の期末残高	1 204,955	1 278,269

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 20社

主要な連結子会社の名称

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

(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PT. Mori 1st Developmentは、重要性が増したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

前連結会計年度において連結子会社でありましたMori Building Asia Pte. Ltd. は、インドネシアの事業再編に伴い重要性が乏しくなったため、連結の範囲から除いております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 2社

会社名

(株)プライムステージ

森ヒルズリート投資法人

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(イーヒルズ(株)、森ビル不動産投資顧問(株)、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、当該会社の直近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6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、森ビルゴルフリゾート(株)他3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

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)

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法に基づく原価法

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

デリバティブ

時価法

棚卸資産

主として、個別法に基づく原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

当社及び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。

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。

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、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69百万円についても当該引当金残高に含まれております。

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

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

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

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

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) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

賃貸事業

賃貸事業は、主に開発保有するオフィスビルや商業施設、住宅等の不動産の賃貸を行っており、賃貸収益については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 2011年3月25日）に基づき会計処理をしております。また、顧客との契約から生じる収益について、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識し、それ以外の取引については、約束した財又はサービスに対する支配が顧客に移転し、履行義務が充足された一時点で収益を認識しております。

#### 分譲事業

分譲事業は、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を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

#### 施設営業事業

施設営業事業は、ホテル運営事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業を行っており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

#### 海外事業

海外事業は、「上海環球金融中心」のオフィスを中心とした不動産賃貸事業を主に行っており、賃貸収益については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 2011年3月25日）に基づき会計処理をしております。また、顧客との契約から生じる収益については、約束した財又はサービスに対する支配が顧客に移転し、履行義務が充足された一時点で収益を認識しております。

#### (6) 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。

#### (7) 重要なヘッジ会計の方法

##### ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、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。

##### 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	外貨建子会社株式等（予定取引を含む）
金利スワップ取引	借入金

##### 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。

##### 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等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。

#### (8) のれんの償却方法及び償却期間

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

#### (9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスク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。

#### (10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

##### 消費税等の会計処理

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、個々の資産の取得原価に算入しております。

##### 繰延資産の処理方法

##### 社債発行費、株式交付費、開業費

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)

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)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
有形固定資産	1,995,128	2,008,400
無形固定資産	75,363	75,999
減損損失	-	24,184

(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

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ます。

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。

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 リースに関する会計基準等

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会) 等

### (1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組の一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

### (2) 適用予定日

2028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

「リースに関する会計基準」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 後発事象に関する会計基準等

- ・「後発事象に関する会計基準」(企業会計基準第41号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)
- ・「後発事象に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第35号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)

### (1) 概要

「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会 監査・保証基準委員会 監査基準報告書560実務指針第1号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものであります。

### (2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(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、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「為替差益」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた2,446百万円は、「為替差益」52百万円、「その他」2,394百万円として組み替えております。

- 2 前連結会計年度において、「特別利益」の「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券売却益」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別利益」の「その他」に表示していた242百万円は、「投資有価証券売却益」178百万円、「その他」63百万円として組み替えております。

( 会計上の見積りの変更 )  
該当事項はありません。

( 追加情報 )  
該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

## 1 非連結子会社及び関連会社の株式等の額

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
投資有価証券	100,626百万円	61,476百万円
エクイティ出資	22,589	22,586

## 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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
現金及び預金	22,951百万円	25,006百万円
土地	48,959	48,959
建設仮勘定	224	714
信託不動産	345,025	341,984
その他(無形固定資産)	43	9
繰延税金資産	0	0
その他(投資その他の資産)	2,884	2,953
計	420,089	419,628

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
短期借入金	1,000百万円	67,487百万円
社債	950	950
長期借入金	67,487	-
計	69,437	68,437

## 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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
三菱UFJ信託銀行(株)*	27,375百万円	29,656百万円
森磯(株)、森喜代(株)*	513	525
計	27,889	30,181

前連結会計年度(2025年3月31日)

\*賃借人に対して負っている敷金返還債務になります。

当連結会計年度(2026年3月31日)

\*賃借人に対して負っている敷金返還債務になります。

## 4 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(2025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1,617百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より棚卸資産に振り替えております。

当連結会計年度(2026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9,962百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より棚卸資産に振り替えております。

## 5 棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
販売用不動産	42,034百万円	58,377百万円
商品及び製品	632	673
原材料及び貯蔵品	590	641

## 6 ノンリコース債務及び対応する資産

借入金及び社債のうち、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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
短期借入金	1,000百万円	67,487百万円
社債	950	950
長期借入金	67,487	-

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
現金及び預金	22,951百万円	25,006百万円
土地	48,959	48,959
建設仮勘定	224	714
信託不動産	345,025	341,984
その他（無形固定資産）	43	9
繰延税金資産	0	0
その他（投資その他の資産）	2,874	2,943

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
給料手当	9,061百万円	10,014百万円
役員退職慰労引当金繰入額	140	144
賞与引当金繰入額	273	288
退職給付費用	478	252
減価償却費	2,785	2,996
租税公課	4,586	5,511
諸手数料	5,399	6,447
貸倒引当金繰入額	1	6

3 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
土地	1,442百万円	585百万円
建物及び構築物等	86	38
計	1,528	623

4 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
土地	1百万円	30百万円
建物及び構築物等	-	574
計	1	605

5 事業再編損

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)  
 該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

事業再編損4,860百万円はインドネシア事業再編に伴う損失であり、内訳は為替換算調整勘定取崩益19,324百万円、減損損失24,184百万円であります。

6 減損損失

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産その他	インドネシア共和国	土地及び建物	24,184

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、営業活動から生じる損益が継続してマイナスである資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額は特別損失の事業再編損に含めております。

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。

(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法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	13,113百万円	12,397百万円
組替調整額	178	1,287
法人税等及び税効果調整前	13,291	11,109
法人税等及び税効果額	3,726	3,549
その他有価証券評価差額金	9,565	7,560
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	998	6,403
組替調整額	30	3
法人税等及び税効果調整前	968	6,406
法人税等及び税効果額	315	2,018
繰延ヘッジ損益	653	4,388
為替換算調整勘定：		
当期発生額	4,561	24,857
組替調整額	228	20,097
法人税等及び税効果調整前	4,789	4,760
法人税等及び税効果額	-	-
為替換算調整勘定	4,789	4,760
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	1,003	464
組替調整額	39	285
法人税等及び税効果調整前	964	179
法人税等及び税効果額	305	56
退職給付に係る調整額	658	122
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	150	356
その他の包括利益合計	12,893	17,188

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	254,893	-	-	254,893
合計	254,893	-	-	254,893
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
2024年6月25日 定時株主総会	普通株式	27,256	109,000	2024年3月31日	2024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
2025年6月24日 定時株主総会	普通株式	23,506	利益剰余金	94,000	2025年3月31日	2025年6月25日

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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 (注)	254,893	7,896	-	262,789
合計	254,893	7,896	-	262,789
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総数の増加7,896株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年6月24日 定時株主総会	普通株式	23,506	94,000	2025年3月31日	2025年6月25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
2026年6月23日 定時株主総会	普通株式	42,305	利益剰余金	164,000	2026年3月31日	2026年6月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
現金及び預金勘定	247,805百万円	332,109百万円
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金等	1,000	-
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	43,849	53,839
現金及び現金同等物	204,955	278,269

(リース取引関係)

(借主側)

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

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。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
1年内	1,997	2,004
1年超	11,982	9,878
合計	13,980	11,883

(貸主側)

1 ファイナンス・リース取引

(1) リース投資資産の内訳

流動資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
リース料債権部分	3	-
見積残存価額部分	-	-
受取利息相当額	0	-
リース投資資産	3	-

(2) リース債権及びリース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算日後の回収予定額

流動資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース債権	1,736	1,753	1,759	1,281	850	2,164
リース投資資産	3	-	-	-	-	-

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2026年3月31日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース債権	985	909	858	771	743	1,507
リース投資資産	-	-	-	-	-	-

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
1年内	60,558	68,210
1年超	127,968	158,837
合計	188,527	227,048

(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、社内規程に従い、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もあります。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。

前連結会計年度(2025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) 投資有価証券			
その他有価証券(*2)(*3)	45,054	45,054	-
資産計	45,054	45,054	-
(1) 社債	240,950	233,962	6,987
(2) 長期借入金	1,344,914	1,310,768	34,145
(3) 受入敷金保証金	116,376	112,141	4,235
負債計	1,702,240	1,656,872	45,367
デリバティブ取引(*4)	2,115	2,115	-

(\*1) 「現金及び預金」、「営業未収入金」、「有価証券」及び「支払手形及び営業未払金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(\*2) 市場価格のない非上場株式等は、「(1) 投資有価証券 その他有価証券」には含まれておりません。また、エクイティ出資は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることができないことから、時価開示の対象としておりません。

当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度(百万円)
非上場株式等	101,284
エクイティ出資(*3)	22,589

(\*3) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の連結貸借対照表計上額は8,437百万円であります。

(\*4) 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（2026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) 投資有価証券 その他有価証券(*2)(*3)	54,758	54,758	-
資産計	54,758	54,758	-
(1) 社債	190,950	182,994	7,955
(2) 長期借入金	1,421,121	1,372,142	48,978
(3) 受入敷金保証金	119,271	112,623	6,648
負債計	1,731,343	1,667,760	63,582
デリバティブ取引(*4)	8,751	8,751	-

(\*1) 「現金及び預金」、「営業未収入金」及び「支払手形及び営業未払金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(\*2) 市場価格のない非上場株式等は、「(1) 投資有価証券 その他有価証券」には含まれておりません。また、エクイティ出資は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることができないことから、時価開示の対象としておりません。

当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度(百万円)
非上場株式等	62,051
エクイティ出資(*3)	22,586

(\*3) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の連結貸借対照表計上額は13,067百万円であります。

(\*4) 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（2025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	247,632	-	-	-
営業未収入金	25,625	-	-	-
有価証券	1,000	-	-	-
合計	274,258	-	-	-

当連結会計年度（2026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	331,959	-	-	-
営業未収入金	31,159	-	-	-
合計	363,119	-	-	-

(注) 2. 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(2025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	50,000	10,000	10,000	10,000	35,950	125,000
長期借入金	115,362	173,276	134,609	83,068	61,728	776,868
合計	165,362	183,276	144,609	93,068	97,678	901,868

当連結会計年度(2026年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	10,000	10,000	10,000	35,950	-	125,000
長期借入金	175,111	136,479	104,738	83,598	114,540	806,652
合計	185,111	146,479	114,738	119,548	114,540	931,652

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2025年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	43,964	-	-	43,964
その他	-	1,090	-	1,090
デリバティブ取引				
金利関連	-	2,115	-	2,115
資産計	43,964	3,206	-	47,170

当連結会計年度(2026年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	54,272	-	-	54,272
その他	-	486	-	486
デリバティブ取引				
通貨関連	-	229	-	229
金利関連	-	8,522	-	8,522
資産計	54,272	9,237	-	63,510

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
 前連結会計年度(2025年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	233,962	-	233,962
長期借入金	-	1,310,768	-	1,310,768
受入敷金保証金	-	112,141	-	112,141
負債計	-	1,656,872	-	1,656,872

当連結会計年度(2026年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	182,994	-	182,994
長期借入金	-	1,372,142	-	1,372,142
受入敷金保証金	-	112,623	-	112,623
負債計	-	1,667,760	-	1,667,760

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。投資信託は、取引金融機関から提示された価格に基づき算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

デリバティブ取引

金利スワップ及び為替予約の時価は、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、レベル2の時価に分類しております。

社債(1年内償還予定の社債を含む)

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、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)

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、レベル2の時価に分類しております。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しており、レベル2の時価に分類しております。

(\*) 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

受入敷金保証金

受入敷金保証金については、残存期間を合理的に見積ったうえで、安全性の高い債券の利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2025年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2026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(2025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	43,745	6,904	36,840
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	1,090	1,007	82
	小計	44,835	7,912	36,923
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	218	275	56
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	1,000	1,000	-
	小計	1,218	1,275	56
合計		46,054	9,187	36,866

当連結会計年度(2026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	54,161	6,699	47,461
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	54,161	6,699	47,461
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	111	114	3
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	486	508	21
	小計	597	622	24
合計		54,758	7,322	47,436

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	517	178	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	517	178	-

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	1,386	885	3
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1,386	885	3

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

有価証券について45百万円(その他の有価証券の株式)減損処理を行っております。

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

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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

該当事項はありません。

(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	54,325	48,325	2,115
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	118,800	80,700	(注)

(注) 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 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

通貨関連

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	為替予約取引				
	買建				
	米ドル	6,008	-	229	229
合計		6,008	-	229	229

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

該当事項はありません。

(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	130,875	129,375	8,522
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	82,700	75,700	(注)

(注) 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 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
退職給付債務の期首残高	11,435 百万円	10,267 百万円
勤務費用	812	721
利息費用	20	158
数理計算上の差異の発生額	1,406	82
過去勤務費用の当期発生額	2	-
退職給付の支払額	597	443
退職給付債務の期末残高	10,267	10,621

(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 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
年金資産の期首残高	10,464 百万円	10,256 百万円
期待運用収益	209	205
数理計算上の差異の発生額	399	382
事業主からの拠出額	277	280
退職給付の支払額	296	216
年金資産の期末残高	10,256	10,907

(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 (2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (2026年 3月 31日)
積立型制度の退職給付債務	8,889 百万円	9,187 百万円
年金資産	10,256	10,907
	1,367	1,719
非積立型制度の退職給付債務	1,377	1,433
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10	285
退職給付に係る負債	1,943 百万円	1,938 百万円
退職給付に係る資産	1,932	2,224
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10	285

(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 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
勤務費用	812 百万円	721 百万円
利息費用	20	158
期待運用収益	209	205
数理計算上の差異の費用処理額	45	290
過去勤務費用の当期の費用処理額	5	5
確定給付制度に係る退職給付費用	584	389

(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(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
過去勤務費用	2 百万円	5 百万円
数理計算上の差異	961	173
合 計	964	179

## (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(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (2026年 3月 31日)
未認識過去勤務費用	16 百万円	10 百万円
未認識数理計算上の差異	1,190	1,364
合 計	1,174	1,354

## (7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (2026年 3月 31日)
債券	31 %	29 %
株式	19 %	19 %
現金及び預金	19 %	8 %
一般勘定	24 %	23 %
その他	7 %	21 %
合 計	100 %	100 %

(注) 年金資産合計には、企業年金制度に対して設定した退職給付信託が前連結会計年度31%、当連結会計年度30%含まれております。

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
割引率	1.3～1.6 %	1.6～2.2 %
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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	665百万円	1,241百万円
未払賞与損金算入限度超過額	760	824
減価償却費損金算入限度超過額	1,272	1,203
退職給付に係る負債	299	676
退職給付信託設定額	1,078	990
役員退職慰労引当金超過額	425	437
投資有価証券評価損	489	439
貸倒引当金損金算入限度超過額	183	154
固定資産減損損失損金不算入額	3,186	3,790
税務上の繰越欠損金	48	34
未実現利益	11,825	12,730
固定資産解体費用引当金超過額	843	843
その他	3,470	2,961
繰延税金資産小計	24,549	26,326
評価性引当額	4,703	5,075
繰延税金資産合計	19,845	21,250
繰延税金負債		
買換資産積立金	83,865	86,218
その他有価証券評価差額金	11,945	15,494
前払年金費用	257	333
資本連結に係る投資差額の税効果	56,241	56,635
その他	6,206	7,356
繰延税金負債合計	158,517	166,039
繰延税金負債の純額	138,671	144,788

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.4	0.3
のれん償却による差異	0.4	0.4
持分法による投資損益	1.2	0.7
子会社の法定実効税率差異	1.8	7.2
評価性引当額	0.6	1.1
税率変更による影響	5.1	0.0
特別税額控除	0.2	1.6
その他	1.6	2.8
税効果会計適用後の法人税等負担率	33.9	39.8

（企業結合等関係）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

（資産除去債務関係）

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上していないもの

当社グループは、石綿を使用した建物を所有し、当該建物の解体時に法令の定める方法により石綿を適切に除去する債務を有しておりますが、老朽化等を原因とする資産の物理的使用可能期間の予測による解体時期の見積もりが困難であり、債務の履行時期を見積もることができません。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。

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、インドネシア共和国)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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	1,360,104	1,357,840
期中増減額	2,264	64,258
期末残高	1,357,840	1,422,099
期末時価	2,129,440	2,418,176
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	538,152	527,818
期中増減額	10,334	51,017
期末残高	527,818	578,834
期末時価	1,110,300	1,178,600

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	88,647	96,630
賃貸費用	57,878	59,486
差額	30,768	37,144
その他(売却損益等)	1,156	529
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	43,100	46,947
賃貸費用	25,854	28,781
差額	17,246	18,166
その他(売却損益等)	2,843	24,193

(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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
賃貸事業		
賃貸管理事業収益	156,302	167,524
運営受託事業収益	29,333	30,708
請負工事事業収益	19,886	24,473
その他	31,011	33,233
計	236,534	255,938
分譲事業	78,231	81,937
施設営業事業	51,106	54,690
海外事業	26,842	28,000
合計	392,714	420,566
調整額	6,839	9,442
連結財務諸表計上額	385,874	411,124

顧客との契約から生じる収益	265,685	246,854
その他の源泉から生じる収益 (注)	120,189	164,270

(注) その他の源泉から生じる収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「(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 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	17,741	12,840
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	12,840	17,947
契約資産(期首残高)	1,118	616
契約資産(期末残高)	616	931
契約負債(期首残高)	13,467	12,516
契約負債(期末残高)	12,516	7,363

契約資産は主に、期末日時点で顧客の支配する資産を創出しているがまだ請求していない作業に係る対価に対する当社及び連結子会社の権利に関連するものです。契約資産は、支払に対する権利が無条件になった時点で債権に振替えられます。契約負債は主に、分譲マンションの手付金等、顧客から受け取った前受対価に関連するものです。顧客へ引渡す時点で履行義務は充足され、契約負債は収益へ振替えられます。

前連結会計年度期首現在の契約負債残高のうち、主なものはマンション販売に関連する契約負債残高9,154百万円であり、全額を前連結会計年度に収益として認識しております。

当連結会計年度期首現在の契約負債残高のうち、主なものはマンション販売に関連する契約負債残高6,638百万円であり、全額を当連結会計年度に収益として認識しております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約については注記の対象に含めておりません。残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	54,034	28,960
1年超2年以内	5,037	1,285
2年超3年以内	153	103
3年超	57	3
合計	59,283	30,352

(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 2024年4月1日 至 2025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	232,519	78,371	48,287	26,696	385,874	-	385,874
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	4,014	140	2,818	145	6,839	6,839	-
計	236,534	78,231	51,106	26,842	392,714	6,839	385,874
セグメント利益	39,587	46,214	6,579	7,518	99,899	15,602	84,296
セグメント資産	2,184,561	42,034	92,618	291,086	2,610,300	132,507	2,742,808
その他の項目							
減価償却費	34,080	-	4,320	5,727	44,128	1,655	45,783
減損損失	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	87,965	-	371	292	88,629	947	89,577

(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 15,602百万円には、セグメント間取引消去718百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 16,321百万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132,507百万円には、セグメント間取引消去 29,363百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産161,870百万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947百万円は、本社建物等への設備投資額であります。
- 2 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026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	251,876	79,520	51,791	27,935	411,124	-	411,124
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	4,061	2,416	2,898	64	9,442	9,442	-
計	255,938	81,937	54,690	28,000	420,566	9,442	411,124
セグメント利益	48,582	56,158	8,193	4,228	117,164	19,176	97,987
セグメント資産	2,254,326	58,377	93,843	208,095	2,614,642	203,702	2,818,345
その他の項目							
減価償却費	33,730	-	4,183	8,451	46,365	1,147	47,513
減損損失	-	-	-	24,184	24,184	-	24,184
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	52,385	-	166	167	52,719	3,118	55,838

(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 19,176百万円には、セグメント間取引消去 1,760百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 17,415百万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203,702百万円には、セグメント間取引消去10,492百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産193,210百万円が含まれております。
  - (3)有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額3,118百万円は、本社建物等への設備投資額であります。
- 2 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

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営業収益の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 2025年4月1日 至 2026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

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

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営業収益の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 2024年4月1日 至 2025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 2025年4月1日 至 2026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 2024年4月1日 至 2025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	-	-	-	982	-	982
当期末残高	-	-	-	9,574	-	9,574

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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	-	-	-	1,053	-	1,053
当期末残高	-	-	-	9,233	-	9,233

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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)
親会社	森喜代(株)	東京都 港区	30	不動産賃貸 管理業	(被所有) 直接 70.2	資金の貸付	-	-	長期貸付金	31,929
							利息の受取 (注)	205	-	-

(注) 資金の貸付については、市場金利を考慮して利率を合理的に決定しております。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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)
親会社	森喜代(株)	東京都 港区	30	不動産賃貸 管理業	(被所有) 直接 70.3	資金の貸付 役員の兼任	-	-	長期貸付金	31,929
							利息の受取 (注)	359	-	-

(注) 資金の貸付については、市場金利を考慮して利率を合理的に決定しております。

(イ) 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

該当事項はありません。

(ウ) 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 2024年4月1日 至 2025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 不動産の売却	家賃の受取 （注）1(2)	3	-	-
							不動産の売却 （注）1(3)	650	-	-
	森 浩生	-	-	当社 取締役	（被所有） 直接 0.3	建物の 賃貸借	家賃の受取 （注）1(2)	9	-	-
							家賃の支払 （注）1(1)	5	支払手形及 び営業未払 金	0
	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 （注）1(2)	24	-	-
							家賃の支払 （注）1(1)	29	その他流動 資産	2
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㈱ （注）2	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 （注）1(2)	665	営業未収入 金	0
									契約負債	3
									その他流動 資産	19
									受入敷金保 証金	218
							設備管理委託費 等の支払 （注）1(4)	1,191	支払手形及 び営業未払 金	44
									その他流動 負債	143

(注) 1 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 市場価格を勘案して、一般的取引条件と同様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あります。

(3) 不動産の販売価額については、市場価格を参考に決定しております。

(4) 設備管理等の委託料については、市場価格を参考に決定しております。

2 森ビルエスレートサービス㈱は、当社役員及びその近親者が議決権の100%を直接所有している森喜代㈱及び当社役員が、議決権の73%を直接所有しております。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親 者	森 浩生	-	-	当社 取締役	(被所有) 直接 0.3	建物の 賃貸借	家賃の受取 (注) 1 (2)	9	その他流動 負債	1
							家賃の支払 (注) 1 (1)	8	支払手形及 び営業未払 金	0
	森 佳子 (注) 1 (4)	-	-	前当社 取締役	(被所有) 直接 0.4	建物の 賃貸借	家賃の受取 (注) 1 (2)	18	-	-
							家賃の支払 (注) 1 (1)	24	-	-
古賀 政治	-	-	当社 監査役	-	-	弁護士報酬の支 払 (注) 1 (1)	21	-	-	
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㈱ (注) 2	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 (注) 1 (1)	610	営業未収入 金	1
									契約負債	3
									その他流動 資産	19
									受入敷金保 証金	218
						設備管理委託費 等の支払 (注) 1 (3)	1,388	支払手形及 び営業未払 金	73	

(注) 1 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 市場価格を勘案して、一般的取引条件と同様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あります。

(3) 設備管理等の委託料については、市場価格を参考に決定しております。

(4) 取締役 森佳子氏は、2025年12月23日に逝去し、取締役を退任いたしました。

このため、同氏に係る関連当事者取引内容については、同氏が関連当事者であった期間の取引金額、期末残高は2025年12月23日時点の残高を記載しております。なお、現在相続手続中であります。

2 森ビルエステートサービス㈱は、当社役員及びその近親者が議決権の100%を直接所有している森喜代㈱及び当社役員が、議決権の73%を直接所有しております。

## 2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

### (1) 親会社情報

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

森喜代㈱（金融商品取引所へは上場していません。）

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

森喜代㈱（金融商品取引所へは上場していません。）

### (2) 重要な関連会社の要約財務情報

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	
1株当たり純資産額	3,054,684.40円	1株当たり純資産額	3,174,032.19円
1株当たり当期純利益	201,867.62円	1株当たり当期純利益	209,933.63円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	50,479	53,059
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(百万円)	50,479	53,059
普通株式の期中平均株式数(株)	250,064	252,746

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
森ビル(株)	第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21回無担保社債	2017年 2月16日	10,000	10,000 (10,000)	0.440	なし	2027年 2月16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27回無担保社債	2024年 7月11日	10,000	10,000	0.893	なし	2029年 7月11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	45,000	1.170	なし	2056年 10月19日
森ビル(株)	第3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)	2022年 10月11日	50,000	50,000	1.360	なし	2057年 10月11日
青海T特定 目的会社	特定社債 (注)2	2023年 3月31日	550	550	0.592	あり	2029年 3月31日
青海S1特定 目的会社	特定社債 (注)2	2023年 3月31日	400	400	0.592	あり	2029年 3月31日
合計	-	-	240,950 (50,000)	190,950 (10,000)	-	-	-

(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	10,000	10,000	10,000	35,000	-
ノンリコース社債	-	-	-	950	-

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	114,362	107,624	0.49	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	1,000	67,487	1.31	-
1年以内に返済予定のリース債務	16	11	7.52	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	1,162,064	1,246,010	1.08	2027年～2041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)	67,487	-	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	6	19	7.74	2030年
合計	1,344,937	1,421,152	-	-

(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	136,479	104,738	83,598	114,540
ノンリコース長期借入金	-	-	-	-
リース債務	8	6	3	-

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

( 2 ) 【その他】

該当事項はありません。

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	129,530	208,012
営業未収入金	2 67,218	2 74,763
契約資産	347	567
リース債権	9,528	5,768
リース投資資産	3	-
有価証券	1,000	-
販売用不動産	4 42,034	4 58,377
棚卸資産	5 556	5 584
前渡金	1,633	1,359
前払費用	7,162	7,353
その他	2 43,630	2 38,294
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	302,646	395,079
固定資産		
有形固定資産		
建物	4 508,107	4 549,987
構築物	4 11,407	4 11,432
機械及び装置	2,994	4 3,839
車両運搬具	56	49
工具、器具及び備品	4 13,564	4 13,465
土地	4 614,898	4 629,312
建設仮勘定	24,850	11,897
不動産仮勘定	98,499	1,590
信託不動産	1 540,927	1 542,718
有形固定資産合計	1,815,305	1,764,293
無形固定資産		
借地権	42,456	4 42,562
商標権	30	30
ソフトウェア	5,016	4,023
その他	679	1,181
無形固定資産合計	48,183	47,797
投資その他の資産		
投資有価証券	53,962	68,212
関係会社株式	149,811	131,110
その他の関係会社有価証券	187,517	208,443
出資金	64	67
長期貸付金	1,478	1,478
関係会社長期貸付金	2 46,579	2 95,278
長期前払費用	10,517	9,694
前払年金費用	816	1,059
その他	1, 2 36,237	1, 2 42,055
貸倒引当金	558	469
投資その他の資産合計	486,426	556,928
固定資産合計	2,349,914	2,369,019
資産合計	2,652,561	2,764,099

(単位:百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2 31,052	2 36,491
1年内返済予定の長期借入金	1 114,870	1 174,262
1年内償還予定の社債	50,000	10,000
未払金	2 15,373	2 17,573
未払費用	2 1,390	2 1,474
未払法人税等	11,510	18,936
契約負債	9,099	3,486
前受金	10,972	8,127
預り金	2 3,308	2 5,777
前受収益	93	93
賞与引当金	1,290	1,357
その他	27,376	4,997
流動負債合計	276,338	282,577
固定負債		
社債	190,000	180,000
長期借入金	1 1,222,306	1,240,143
受入敷金保証金	2 106,393	2 108,876
長期預り金	2 175,991	2 173,369
繰延税金負債	91,916	100,391
退職給付引当金	797	779
役員退職慰労引当金	1,351	1,318
固定資産解体費用引当金	2,677	2,677
その他	5,063	1,319
固定負債合計	1,796,498	1,808,875
負債合計	2,072,836	2,091,453
純資産の部		
株主資本		
資本金	89,500	102,000
資本剰余金		
資本準備金	39,317	51,815
資本剰余金合計	39,317	51,815
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	182,436	188,903
繰越利益剰余金	178,801	228,308
利益剰余金合計	434,687	490,661
自己株式	11,507	11,507
株主資本合計	551,997	632,969
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	26,278	33,838
繰延ヘッジ損益	1,449	5,837
評価・換算差額等合計	27,727	39,676
純資産合計	579,724	672,646
負債純資産合計	2,652,561	2,764,099

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業収益	1 323,444	1 348,928
営業原価	1 237,044	1 242,237
営業総利益	86,399	106,691
販売費及び一般管理費	1, 2 16,763	1, 2 17,784
営業利益	69,636	88,906
営業外収益		
受取利息	1 733	1 1,646
受取配当金	1 10,262	1 23,541
受取出向料	1 1,044	1 1,023
為替差益	68	22,934
その他	1 1,932	1 2,022
営業外収益合計	14,040	51,168
営業外費用		
支払利息	1 7,624	1 10,709
社債利息	2,626	2,430
金融手数料	1,155	1,068
その他	1 1,316	1 711
営業外費用合計	12,722	14,919
経常利益	70,954	125,155
特別利益		
固定資産売却益	3 1,509	3 604
投資有価証券売却益	178	885
その他	157	62
特別利益合計	1,845	1,552
特別損失		
子会社株式評価損	-	13,805
建物内装解体費用	2,790	-
その他	4 426	4 2,007
特別損失合計	3,216	15,813
税引前当期純利益	69,583	110,894
法人税、住民税及び事業税	19,032	28,507
法人税等調整額	1,893	2,907
法人税等合計	20,925	31,414
当期純利益	48,658	79,479

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃借料		34,705	14.6	36,370	15.0
人件費		24,982	10.5	26,526	11.0
販売原価		27,644	11.7	20,002	8.3
委託管理費		11,949	5.0	13,000	5.4
諸経費		137,762	58.2	146,337	60.3
合計		237,044	100.0	242,237	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025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	89,500	39,317	39,317	250	73,198	184,257	155,579	413,286
当期変動額								
剰余金の配当							27,256	27,256
買換資産積立金の積立						2,702	2,702	-
買換資産積立金の取崩						4,523	4,523	-
当期純利益							48,658	48,658
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,820	23,222	21,401
当期末残高	89,500	39,317	39,317	250	73,198	182,436	178,801	434,687

	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	530,596	35,767	796	36,564	567,160
当期変動額						
剰余金の配当		27,256				27,256
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		48,658				48,658
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			9,489	653	8,836	8,836
当期変動額合計	-	21,401	9,489	653	8,836	12,564
当期末残高	11,507	551,997	26,278	1,449	27,727	579,724

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026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	89,500	39,317	39,317	250	73,198	182,436	178,801	434,687
当期変動額								
新株の発行	12,500	12,498	12,498					
剰余金の配当							23,506	23,506
買換資産積立金の積立						6,644	6,644	-
買換資産積立金の取崩						177	177	-
当期純利益							79,479	79,479
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	12,498	12,498	-	-	6,466	49,506	55,973
当期末残高	102,000	51,815	51,815	250	73,198	188,903	228,308	490,661

	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	551,997	26,278	1,449	27,727	579,724
当期変動額						
新株の発行		24,998				24,998
剰余金の配当		23,506				23,506
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		79,479				79,479
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			7,560	4,388	11,948	11,948
当期変動額合計	-	80,972	7,560	4,388	11,948	92,921
当期末残高	11,507	632,969	33,838	5,837	39,676	672,646

【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

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券

移動平均法に基づく原価法

その他有価証券(エクイティ出資含む)

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

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) 棚卸資産

主として、個別法に基づく原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

2 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。

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。

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給に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。なお、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69百万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 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) 賃貸事業

賃貸事業は、主に開発保有するオフィスビルや商業施設、住宅等の不動産の賃貸を行っており、賃貸収益については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 2011年3月25日）に基づき会計処理をしております。また、顧客との契約から生じる収益について、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識し、それ以外の取引については、約束した財又はサービスに対する支配が顧客に移転し、履行義務が充足された一時点で収益を認識しております。

(2) 分譲事業

分譲事業は、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を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

(3) 施設営業事業

施設営業事業は、ホテル運営事業を行っており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費、株式交付費、開業費

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

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。

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	外貨建子会社株式等（予定取引を含む）
金利スワップ取引	借入金

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。

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等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。

(4) 消費税等の会計処理

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、個々の資産の取得原価に算入しております。

(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及び未認識過去勤務費用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)

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)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
有形固定資産	1,815,305	1,764,293
無形固定資産	48,183	47,797
減損損失	-	-

(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

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)固定資産の減損 (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」の内容と同一であります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

1 前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「為替差益」は金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「その他」2,000百万円は、「為替差益」68百万円、「その他」1,932百万円として組み替えております。

2 前事業年度において、「特別利益」の「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券売却益」は金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「特別利益」に表示していた「その他」335百万円は、「投資有価証券売却益」178百万円、「その他」157百万円として組み替えております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
信託不動産	345,105百万円	342,059百万円
その他(投資その他の資産)	10	10
計	345,115	342,069

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,000百万円	67,487百万円
長期借入金	67,487	-
計	68,487	67,487

匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープに当社が売却した不動産信託受益権の譲渡取引につき、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(企業会計基準委員会 移管指針第10号 2024年7月1日)に準じて、金融取引として処理しております。そのため、上記担保に供している資産及び担保付債務には以下の金額が含まれております。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
信託不動産	345,105百万円	342,059百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,000	67,487
長期借入金	67,487	-

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
短期金銭債権	71,581百万円	59,145百万円
長期金銭債権	49,071	97,769
短期金銭債務	19,370	21,081
長期金銭債務	427	419

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
三菱UFJ信託銀行(株)等*	27,375百万円	29,656百万円
森磯(株)、森喜代(株)*	513	525
六本木エネルギーサービス(株)	550	335
青海T特定目的会社	550	550
青海S1特定目的会社	400	400
計	29,389	31,466

前事業年度(2025年3月31日)

\*賃借人に対して負っている敷金返還債務になります。

当事業年度(2026年3月31日)

\*賃借人に対して負っている敷金返還債務になります。

4 固定資産の保有目的の変更

前事業年度（2025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1,617百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産に振り替えております。

当事業年度（2026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9,962百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産に振り替えております。

5 棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
商品及び製品	328百万円	368百万円
原材料及び貯蔵品	227	215

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業取引による取引高		
営業収益	25,848百万円	46,185百万円
営業原価	25,006	25,834
営業取引以外の取引による取引高	12,457	24,708

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度8%、当事業年度9%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度92%、当事業年度91%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
給料手当	4,743百万円	4,913百万円
賞与引当金繰入額	259	258
役員退職慰労引当金繰入額	132	133
退職給付費用	447	171
減価償却費	1,494	1,504
租税公課	2,388	3,110

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
土地	1,442百万円	585百万円
建物等	67	19
計	1,509	604

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
土地	1百万円	30百万円
建物等	-	574
計	1	605

(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(2025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	29,306	49,017	19,711

当事業年度(2026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	37,260	55,629	18,369

(注) 上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
子会社株式	148,736	130,034
関連会社株式	1,075	1,075
その他の関係会社有価証券	158,210	171,182

(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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	613百万円	1,184百万円
未払賞与損金算入限度超過額	451	488
減価償却費損金算入限度超過額	1,272	1,203
退職給付引当金超過額	251	245
退職給付信託設定額	1,078	990
投資有価証券評価損	4,181	8,721
貸倒引当金損金算入限度超過額	175	148
固定資産減損損失損金不算入額	3,186	3,185
役員退職慰労引当金超過額	425	415
固定資産解体費用引当金超過額	843	843
その他	2,029	1,510
繰延税金資産小計	14,508	18,937
評価性引当額	8,396	12,737
繰延税金資産合計	6,112	6,199
繰延税金負債		
買換資産積立金	83,865	86,218
その他有価証券評価差額金	11,945	15,494
前払年金費用	257	333
その他	1,960	4,544
繰延税金負債合計	98,029	106,591
繰延税金負債の純額	91,916	100,391

(注) 評価性引当額の主な変動の内容は、子会社株式評価損に係る評価性引当額が増加したことに伴うものであります。

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
法定実効税率	法定実効税率と税	30.6%
(調整)	効果会計適用後の法	
交際費等永久に損金に算入されない項目	人税等の負担率との	0.2
受取配当等永久に益金に算入されない項目	間の差異が法定実効	5.4
評価性引当額	税率の100分の5以下	4.0
特別税額控除	であるため注記を省	1.0
その他	略しております。	0.0
税効果会計適用後の法人税等負担率		28.3

(企業結合関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	Hyatt Hotels Corporation	2,270,395	52,194
		三井住友トラストグループ(株)	117,760	577
		(株)みずほフィナンシャルグループ	91,781	558
		Via Transportation, Inc.	165,320	396
		グローバル・アライアンス・リアルティ(株)	800	257
		(株)ワイズテーブルコーポレーション	60,000	176
		ファナック(株)	10,500	55
		トヨタ自動車(株)	15,500	49
		東京湾横断道路(株)	1,080	49
		ソニーグループ(株)	11,500	36
		その他(19銘柄)	-	264
計			-	54,616

【その他】

		種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	(投資信託受益証券) その他(1銘柄)	141,734,165	486
		(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(13銘柄)	-	13,067
		その他(3銘柄)	-	42
計			-	13,596

【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	675,222	76,363	13,930	23,765	737,655	187,667
	構築物	17,519	815	70	764	18,264	6,832
	機械及び装置	7,604	1,558	350	421	8,812	4,973
	車両運搬具	130	22	16	24	136	87
	工具、器具及び備品	33,703	3,046	731	2,736	36,017	22,552
	土地	614,898	21,633	7,220	-	629,312	-
	リース資産	34	-	-	-	34	34
	建設仮勘定	24,850	20,191	33,144	-	11,897	-
	不動産仮勘定	98,499	45,022	141,930	-	1,590	-
	信託不動産	581,297	8,057	11	1,728	589,343	46,624
	計	2,053,760	176,711	197,406	29,440	2,033,065	268,771
無形 固定資産	借地権	42,456	237	131	-	42,562	-
	商標権	44	3	4	4	43	13
	ソフトウェア	11,209	1,154	616	2,141	11,747	7,724
	その他	683	1,761	1,263	-	1,181	-
	計	54,394	3,157	2,016	2,145	55,534	7,737

(注) 1 不動産仮勘定の減少額の主なものは、有形固定資産への振替であります。

2 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	558	-	88	469
賞与引当金	1,290	2,740	2,674	1,357
役員退職慰労引当金	1,351	133	167	1,318
固定資産解体費用引当金	2,677	-	-	2,677

( 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	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
株主名簿管理人	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
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	-
単元未満株式の買取り	
取扱場所	該当事項はありません。
株主名簿管理人	該当事項はありません。
取次所	該当事項はありません。
買取手数料	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67期）（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）2025年6月25日、関東財務局長に提出。

#### (2) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び第2項第2号の規定に基づく臨時報告書を2025年11月19日  
関東財務局長に提出。

#### (3) 訂正発行登録書

上記(2)の提出により、2024年9月6日に提出した発行登録書に係る訂正発行登録書を2025年11月19日、関東財務  
局長に提出。

#### (4) 半期報告書

（第68期中）（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）2025年12月15日、関東財務局長に提出。

#### (5) 発行登録追補書類（社債）及びその添付書類

2026年4月10日、関東財務局長に提出。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2026年6月23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 尾関 高德

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 石尾 仁

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 森 亮太

< 連結財務諸表監査 >

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2025年4月1日から2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

関係会社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、営業収益を411,124百万円計上しており、分譲事業の営業収益は注記事項(セグメント情報等)に記載されているとおり79,520百万円である。</p> <p>分譲事業には関係会社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、取引条件の個性が高く、かつ、取引金額が多額となる。特に譲受人が関係会社である場合には、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、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、関係会社を譲受人とした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、関係会社を譲受人とした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"> <li>取引を理解するため、決裁書を閲覧した。</li> <li>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。</li> <li>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し、外部情報との整合性の検討を行った。</li> <li>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。</li> <li>引渡しの実事を検討するため、引渡確認書、領収書、入金証憑を閲覧した。</li> </ul>

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2,008,400百万円及び無形固定資産75,999百万円を計上しており、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、主に土地及び信託不動産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"> <li>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。</li> <li>経営者の利用する不動産鑑定士の業務の適切性を評価するため、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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうかを注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容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。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当連結会計年度の会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ61百万円及び6百万円である。

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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2026年6月23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 尾関 高徳

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 石尾 仁

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 森 亮太

< 財務諸表監査 >

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2025年4月1日から2026年3月31日までの第68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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

## 関係会社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、営業収益を348,928百万円計上しており、分譲事業の営業収益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（関係会社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1,764,293百万円及び無形固定資産47,797百万円を計上しており、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。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうかを注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 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に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容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。

## &lt; 報酬関連情報 &gt;

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

## 利害関係

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

以上

- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(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。