

半期報告書

(第68期中)

自 2025年4月1日
至 2025年9月30日

森ビル株式会社

東京都港区六本木六丁目10番1号

(E07846)

目次

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 事業の内容	3
3. 関係会社の状況	3
4. 従業員の状況	4
第2 事業の状況	5
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	5
2. 事業等のリスク	5
3. 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	5
4. 重要な契約等	8
5. 研究開発活動	8
第3 設備の状況	9
1. 主要な設備の状況	9
2. 設備の新設、除却等の計画	9
第4 提出会社の状況	10
1. 株式等の状況	10
(1) 株式の総数等	10
(2) 新株予約権等の状況	10
(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	10
(4) 発行済株式総数、資本金等の状況	10
(5) 大株主の状況	11
(6) 議決権の状況	12
2. 役員の状況	12
第5 経理の状況	13
1. 中間連結財務諸表等	14
(1) 中間連結財務諸表	14
(2) その他	43
2. 中間財務諸表等	44
(1) 中間財務諸表	44
(2) その他	55
第6 提出会社の参考情報	56
第二部 提出会社の保証会社等の情報	57

[中間監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5 第1項の表の第3号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年12月15日
【中間会計期間】	第68期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）
【会社名】	森ビル株式会社
【英訳名】	MORI BUILDING Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 辻 慎吾
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【電話番号】	03(6406)6617
【事務連絡者氏名】	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】	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66期中	第67期中	第68期中	第66期	第67期
会計期間	自2023年 4月1日 至2023年 9月30日	自2024年 4月1日 至2024年 9月30日	自2025年 4月1日 至2025年 9月30日	自2023年 4月1日 至2024年 3月31日	自2024年 4月1日 至2025年 3月31日
営業収益 (百万円)	125,269	208,735	229,029	360,485	385,874
経常利益 (百万円)	17,244	50,007	63,600	71,762	78,583
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	13,737	33,579	43,674	58,970	50,479
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	33,747	19,447	53,902	97,808	38,241
純資産額 (百万円)	702,295	758,222	794,111	766,031	776,482
総資産額 (百万円)	2,643,405	2,764,218	2,754,543	2,804,895	2,742,808
1株当たり純資産額 (円)	2,760,753.74	2,982,242.98	3,112,291.64	3,013,568.35	3,054,684.40
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	54,936.61	134,284.01	174,651.70	235,823.17	201,867.62
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	26.12	26.98	28.25	26.87	27.85
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,825	88,828	78,113	166,987	168,892
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△122,626	△27,009	△45,585	△179,934	△139,537
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,213	△36,706	△35,008	17,628	△78,904
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	152,043	279,218	203,651	254,843	204,955
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	3,695 (523)	4,154 (497)	4,346 (485)	3,947 (581)	4,059 (614)

(注) 潜在株式調整後1株当たり中間(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) 提出会社の経営指標等

回次	第66期中	第67期中	第68期中	第66期	第67期
会計期間	自2023年 4月1日 至2023年 9月30日	自2024年 4月1日 至2024年 9月30日	自2025年 4月1日 至2025年 9月30日	自2023年 4月1日 至2024年 3月31日	自2024年 4月1日 至2025年 3月31日
営業収益 (百万円)	95,852	178,142	199,158	299,915	323,444
経常利益 (百万円)	12,528	46,684	64,029	63,402	70,954
中間(当期) 純利益 (百万円)	11,571	32,590	46,086	55,094	48,658
資本金 (百万円)	89,500	89,500	89,500	89,500	89,500
発行済株式総数 (株)	254,893	254,893	254,893	254,893	254,893
純資産額 (百万円)	510,574	568,318	608,988	567,160	579,724
総資産額 (百万円)	2,546,746	2,674,378	2,666,733	2,703,548	2,652,561
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	109,000.00	94,000.00
自己資本比率 (%)	20.05	21.25	22.84	20.98	21.86
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	1,592 (95)	1,572 (115)	1,591 (114)	1,568 (99)	1,548 (113)

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

主要な関係会社の異動は、次のとおりであります。

(新規)

連結子会社 PT. Mori Ist Development (セグメントの名称：海外)

3 【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、以下の会社が新たに提出会社の連結子会社となりました。

名称	住所	資本金 又は 出資金	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
PT. Mori Ist Development	インドネシア 共和国	US\$320,000,000	海外	94.7 (75.5)	役員の兼任	(注) 2、3

(注) 1. 「主要な事業内容」欄には、セグメント情報の名称を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 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。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸	1,415 (109)
分譲	34 (1)
施設営業	2,109 (368)
海外	583 (-)
全社(共通)	205 (7)
合計	4,346 (485)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は、当中間連結会計期間の平均人員を()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。

(2) 提出会社の状況

2025年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸	1,335 (105)
分譲	34 (1)
施設営業	2 (1)
海外	15 (-)
全社(共通)	205 (7)
合計	1,591 (114)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は、当中間会計期間の平均人員を()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。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 経営方針・経営戦略等及び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

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等若しくは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重要な変更はありません。

また、新たに定めた経営方針・経営戦略等若しくは指標等はありません。

(2) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

また、新たに生じた優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題はありません。

2 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、又は、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

① 経営成績の状況

当中間連結会計期間は、「麻布台ヒルズ」及び「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」の賃貸収益の増加や「麻布台ヒルズ」の住宅分譲により、営業収益は前年同期比+9.7%の229,029百万円、営業利益は、同+29.6%の68,117百万円、経常利益は、同+27.2%の63,600百万円、親会社株主に帰属する中間純利益は、同+30.1%の43,674百万円となりました。

セグメントごとの経営成績は、次の通りであります。

a. 賃貸

当中間連結会計期間においては、「麻布台ヒルズ」及び「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、当セグメントの営業収益は124,621百万円と前中間連結会計期間に比べ8,711百万円増収となり、営業利益は4,692百万円増の23,841百万円となりました。

（営業収益の内訳）

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
賃貸管理事業収益(注1)	75,601	80,732
運営受託事業収益	14,374	14,786
請負工事事業収益(注2)	10,734	11,952
地域冷暖房・電気供給事業収益(注3)	6,344	6,555
その他事業収益	8,855	10,595
計	115,910	124,621

(注 1) 貸付面積及び貸付戸数

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
(オフィス・店舗) 貸付面積		
所有面積	693, 853. 46m ²	746, 770. 30m ²
転貸面積	237, 346. 48m ²	245, 806. 55m ²
計	931, 199. 94m ²	992, 576. 85m ²
(住宅) 貸付戸数		
所有戸数	1, 790戸	1, 878戸
転貸戸数	441戸	463戸
計	2, 231戸	2, 341戸

(注 2) 請負工事件数

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
受注件数	435件	429件
完成件数	409件	407件

(注 3) 地域冷暖房・電気供給先

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
オフィス・商業ビル	19棟	19棟
住宅	7 棟	7 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

当中間連結会計期間においては、「麻布台ヒルズ」の住宅分譲により、当セグメントの営業収益は70,894百万円と前中間連結会計期間と比べ11,425百万円増収となり、営業利益は14,179百万円増の49,396百万円となりました。

c. 施設営業

当中間連結会計期間においては、ホテル事業が高稼働を維持したことやADR（客室平均単価）の上昇により、当セグメントの営業収益は25,192百万円と前中間連結会計期間に比べ2,069百万円増収となり、営業利益は344百万円増の2,239百万円となりました。

〈営業収益の内訳〉

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
ホテル事業収益	18, 517	20, 139
会員制クラブ事業収益	3, 483	3, 809
ゴルフ事業収益	1, 121	1, 243
計	23, 123	25, 192

d. 海外

当中間連結会計期間においては、中華人民共和国の不動産市況の低迷及び経済の停滞などから、当セグメントの営業収益は12,979百万円と前中間連結会計期間に比べ419百万円減収、営業利益は1,892百万円減の2,049百万円となりました。

②財政状態の状況

当中間連結会計期間の総資産は、前連結会計年度に比べ11,734百万円増加し、2,754,543百万円となりました。

流动資産は、棚卸資産が増加したことなどから、25,756百万円増加しました。

固定資産は、建物及び構築物、土地が増加した一方で、投資有価証券及び長期貸付金が減少したことなどから、14,022百万円減少しました。

当中間連結会計期間の負債は、借入金の減少等により、前連結会計年度に比べ5,894百万円減少し、1,960,431百万円となりました。

当中間連結会計期間の純資産は、親会社株主に帰属する中間純利益の計上や、その他有価証券評価差額金の増加等により、前連結会計年度に比べ17,628百万円増加し、794,111百万円となりました。

③キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物は、税金等調整前中間純利益、有形及び無形固定資産の取得等により、203,651百万円（前連結会計年度比△1,303百万円）となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前中間純利益等により、78,113百万円の収入（前年同期比△10,714百万円）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間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による支出等により、45,585百万円の支出（前年同期比△18,575百万円）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、配当金の支払等により、35,008百万円の支出（前年同期比+1,698百万円）となりました。

④会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「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」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

⑤生産、受注及び販売の状況

生産、受注及び販売の状況については、「(1) 経営成績等の状況の概要 ①経営成績の状況」におけるセグメントごとの業績に関連付けて記載しております。

(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・検討内容は次の通りであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

当社グループの当中間連結会計期間は、「麻布台ヒルズ」及び「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」の稼働が進捗し賃貸収益が増加したことや、「麻布台ヒルズ」の住宅分譲、またホテル事業が高稼働を維持したことやADRが上昇したことにより増収増益となりました。進行する再開発プロジェクトに向け資金調達を実行する一方、利益の積み立てにより自己資本比率を維持することで、引き続き安定的な財政状態を維持しております。

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

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、六本木から新橋・虎ノ門にわたる一帯の戦略エリアにおいて、仕掛かり中の都市再開発プロジェクトへの投資がプロジェクトの進行により発生するため、営業キャッシュ・フローの積立、社債の発行及び借入の実行並びにビル売却等の調達手段を用いて、柔軟かつ安定的に資金調達を行っております。

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

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

国内、海外とも、賃貸事業においては、再開発事業の推進およびエリアマネジメントに取り組み、保有資産の競争力強化及び将来の開発価値向上に努めました。不動産市況動向や財務規律などを勘案し、オフィスビルや分譲住宅の売却を実行しています。

賃貸

賃貸は、既存のオフィス、住宅が高稼働・高単価を維持したことに加え、「麻布台ヒルズ」及び「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」の稼働が進捗したことにより増収増益となりました。

分譲

分譲は、「麻布台ヒルズ」の住宅分譲により増収増益となりました。

施設営業

施設営業は、ホテル事業が高稼働を維持したことやADRが上昇したことにより増収増益となりました。

海外

海外は、中華人民共和国の不動産市況の低迷及び経済の停滞などから、減収減益となりました。

4 【重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、PT. Mori Ist Developmentを連結の範囲に含めたことに伴い、以下の設備が増加しております。

- ・海外

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(m ²)	帳簿価額(百万円)	面積(m ²)	帳簿価額(百万円)		
PT. Mori Ist Development	JAKARTA MORI TOWER	オフィス、店舗	インドネシア共和国	地上58階 地下4階	184,230	43,684	(8,088)	(33,556)	241	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。

2 【設備の新設、除却等の計画】

当中間連結会計期間において、前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等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】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	600,000
計	600,000

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在 発行数(株) (2025年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2025年12月15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	254,893	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	254,893	262,789	—	—

- (注) 1 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 提出日現在の普通株式発行数は、2025年11月18日開催の臨時株主総会決議に基づき、第三者割当の方法で
 普通株式の発行が行われたことにより、増加しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減額 (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)
2025年4月1日～ 2025年9月30日	—	254,893	—	89,500	—	39,317

- (注) 2025年11月28日を払込期日とする第三者割当増資により、発行済株式総数が7,896株、資本金が12,500百万円、
 資本準備金が12,498百万円増加しております。

(5) 【大株主の状況】

2025年9月30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	175,637	70.24
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	64,050	25.61
多田野 祐子	東京都港区	2,325	0.93
森 京子	東京都港区	2,325	0.93
森 佳子	東京都港区	1,000	0.40
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.34
森 泰子	東京都港区	822	0.33
森 拓	東京都港区	821	0.33
辻 慎吾	東京都港区	800	0.32
森 浩生	東京都港区	800	0.32
計	—	249,429	99.75

(6) 【議決権の状況】

①【発行済株式】

2025年9月30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250,064	250,064	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	254,893	—	—
総株主の議決権	—	250,064	—

②【自己株式等】

2025年9月30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	1.89
計	—	4,829	—	4,829	1.89

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までにおいて、役員の異動はありません。

第5【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第3号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第4編の規定により第2種中間連結財務諸表を作成しております。

(2) 当社の中間財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第3号の上欄に掲げる会社に該当し、財務諸表等規則第1編及び第4編の規定により第2種中間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、中間連結会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び中間会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）の中間財務諸表について、清陽監査法人による中間監査を受けております。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

①【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	※1,※4 247,805	※1,※4 247,742
営業未収入金	25,625	27,223
契約資産	616	1,147
有価証券	1,000	—
棚卸資産	※3 43,257	※3 63,906
その他	53,372	※1,※4,※5 57,408
貸倒引当金	△179	△174
流动資産合計	371,497	397,254
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	874,410	919,519
減価償却累計額	△276,321	△292,624
建物及び構築物（純額）	※3 598,088	※3 626,895
機械装置及び運搬具	49,032	49,800
減価償却累計額	△24,532	△25,268
機械装置及び運搬具（純額）	24,500	※3 24,531
工具、器具及び備品	42,522	44,234
減価償却累計額	△27,518	△29,104
工具、器具及び備品（純額）	※3 15,003	※3 15,129
土地	※1,※3,※4 665,248	※1,※3,※4 697,094
建設仮勘定	※1,※4 25,465	※1,※4 29,561
不動産仮勘定	98,499	86,737
信託不動産	734,155	738,215
減価償却累計額	△167,596	△170,812
信託不動産（純額）	※1,※4 566,559	※1,※4 567,402
その他	1,799	1,855
減価償却累計額	△36	△54
その他（純額）	1,762	1,800
有形固定資産合計	1,995,128	2,049,154
無形固定資産		
借地権	59,776	59,700
のれん	9,574	9,143
その他	※1,※4 6,012	※1,※4 5,905
無形固定資産合計	75,363	74,748
投資その他の資産		
投資有価証券	154,776	117,325
エクイティ出資	22,589	22,588
長期貸付金	70,409	33,675
退職給付に係る資産	1,932	1,918
繰延税金資産	※1,※4 802	※1,※4 2,706
その他	※1,※4 51,146	※1,※4 56,014
貸倒引当金	△839	△842
投資その他の資産合計	300,818	233,385
固定資産合計	2,371,310	2,357,288
資産合計	2,742,808	2,754,543

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	18,462	21,134
短期借入金	※1,※4 115,362	※1,※4 181,481
1年内償還予定の社債	50,000	50,000
未払法人税等	12,999	16,928
契約負債	12,516	5,982
賞与引当金	2,298	2,490
その他	65,706	※5 67,548
流動負債合計	277,345	345,565
固定負債		
社債	※1,※4 190,950	※1,※4 190,950
長期借入金	※1,※4 1,229,551	1,151,932
受入敷金保証金	116,376	115,116
長期預り金	1,248	984
退職給付に係る負債	1,943	2,032
役員退職慰労引当金	1,413	1,317
固定資産解体費用引当金	2,677	2,677
繰延税金負債	139,474	144,557
その他	5,345	5,297
固定負債合計	1,688,980	1,614,865
負債合計	1,966,325	1,960,431
純資産の部		
株主資本		
資本金	89,500	89,500
資本剰余金	32,611	32,645
利益剰余金	564,902	570,040
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	675,506	680,678
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	31,279
繰延ヘッジ損益	1,798	3,584
為替換算調整勘定	59,478	62,019
退職給付に係る調整累計額	804	709
その他の包括利益累計額合計	88,360	97,593
非支配株主持分	12,616	15,839
純資産合計	776,482	794,111
負債純資産合計	2,742,808	2,754,543

②【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4月 1日 至 2025年 9月 30日)
営業収益	208,735	229,029
営業原価	139,107	142,342
営業総利益	69,628	86,687
販売費及び一般管理費	※1 17,085	※1 18,569
営業利益	52,543	68,117
営業外収益		
受取利息	694	1,029
受取配当金	227	272
持分法による投資利益	798	959
その他	1,487	923
営業外収益合計	3,208	3,184
営業外費用		
支払利息	4,846	6,411
金融手数料	716	574
その他	181	715
営業外費用合計	5,744	7,701
経常利益	50,007	63,600
特別利益		
固定資産売却益	※2 1,616	※2 521
投資有価証券売却益	—	722
その他	52	61
特別利益合計	1,669	1,306
特別損失		
固定資産圧縮損	359	486
建物内装解体費用	2,790	—
その他	6	46
特別損失合計	3,155	533
税金等調整前中間純利益	48,520	64,373
法人税、住民税及び事業税	15,982	19,084
法人税等調整額	△1,351	1,418
法人税等合計	14,631	20,503
中間純利益	33,889	43,870
非支配株主に帰属する中間純利益	309	195
親会社株主に帰属する中間純利益	33,579	43,674

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純利益	33,889	43,870
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,100	5,001
繰延ヘッジ損益	△90	1,681
為替換算調整勘定	△10,348	3,339
退職給付に係る調整額	△13	△94
持分法適用会社に対する持分相当額	111	103
その他の包括利益合計	△14,441	10,032
中間包括利益	19,447	53,902
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	19,423	52,907
非支配株主に係る中間包括利益	24	995

③【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30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
当中間期変動額					
剩余金の配当			△27,256		△27,256
親会社株主に帰属する中間純利益			33,579		33,579
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）					
当中間期変動額合計	—	—	6,322	—	6,322
当中間期末残高	89,500	32,598	548,176	△11,507	658,767

	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
当中間期変動額							
剩余金の配当							△27,256
親会社株主に帰属する中間純利益							33,579
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△4,100	21	△10,063	△13	△14,155	24	△14,131
当中間期変動額合計	△4,100	21	△10,063	△13	△14,155	24	△7,809
当中間期末残高	31,743	1,016	54,090	132	86,983	12,471	758,222

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30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
当中間期変動額					
剰余金の配当			△23,506		△23,506
親会社株主に帰属する中間純利益			43,674		43,674
連結範囲の変動		14	△15,030		△15,015
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		19			19
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）					
当中間期変動額合計	—	34	5,138	—	5,172
当中間期末残高	89,500	32,645	570,040	△11,507	680,678

	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
当中間期変動額							
剰余金の配当							△23,506
親会社株主に帰属する中間純利益							43,674
連結範囲の変動							△15,015
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							19
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	5,001	1,785	2,540	△94	9,233	3,223	12,456
当中間期変動額合計	5,001	1,785	2,540	△94	9,233	3,223	17,628
当中間期末残高	31,279	3,584	62,019	709	97,593	15,839	794,111

④【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	48,520	64,373
減価償却費	22,715	23,409
のれん償却額	486	494
有形固定資産除売却損益（△は益）	△1,614	△475
持分法による投資損益（△は益）	△798	△959
引当金の増減額（△は減少）	123	163
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	13	85
受取利息及び受取配当金	△921	△1,326
支払利息	4,846	6,752
売上債権の増減額（△は増加）	6,806	△2,044
棚卸資産の増減額（△は増加）	23,192	20,167
仕入債務の増減額（△は減少）	△5,671	1,484
未払金の増減額（△は減少）	△16,684	817
長期預り金の増減額（△は減少）	7,657	△1,751
その他	12,988	△13,416
小計	101,660	97,773
利息及び配当金の受取額	1,777	2,212
利息の支払額	△4,879	△6,713
法人税等の支払額	△9,729	△15,159
営業活動によるキャッシュ・フロー	88,828	78,113
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△6,479	△53,150
定期預金の払戻による収入	3,150	53,360
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	△20,171	△33,435
有形及び無形固定資産の売却による収入	3,323	569
投資有価証券の取得による支出	△1,901	△15,011
投資有価証券の売却による収入	—	1,031
貸付けによる支出	△5,014	△60
貸付金の回収による収入	81	1,111
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,009	△45,585
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	86,640	37,890
長期借入金の返済による支出	△93,089	△49,390
社債の発行による収入	10,000	—
社債の償還による支出	△13,000	—
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△2
配当金の支払額	△27,256	△23,506
財務活動によるキャッシュ・フロー	△36,706	△35,008
現金及び現金同等物に係る換算差額	△736	26
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	24,375	△2,453
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
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 279,218	※ 203,651

【注記事項】

(中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 21社

主要な連結子会社の名称

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

(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、中間純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも中間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。

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、中間純損益（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中間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、中間決算日が中間連結決算日と異なる会社については、当該会社の中間会計期間に係る中間財務諸表を使用しております。

3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち、上海環球金融中心有限公司他10社の中間決算日は6月30日であります。

中間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、中間連結決算日現在で実施した仮決算に基づく中間財務諸表を使用しております。

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

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券（エクイティ出資含む）

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 債卸資産

主として、個別法に基づく原価法

（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

当社及び国内連結子会社は主として定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

また、在外連結子会社は定額法を採用しております。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

③ リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

③ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、当社は役員退職慰労金規程に基づく当中間連結会計期間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。

④ 固定資産解体費用引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

① 退職給付見込額の期間帰属方法

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

② 数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

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

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

③ 小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る当中間連結会計期間末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。

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、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。

④ 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、中間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、中間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中間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

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジの手段とヘッジ対象

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

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジの有効性評価の方法

キャッシュ・フローの変動の累計額を比率分析しております。

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

なお、振当処理によっている外貨建子会社株式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) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、隨時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(10) その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項

① 消費税等の会計処理

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。

② 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。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

※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。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
現金及び預金	22,951百万円	21,529百万円
その他（流動資産）	—	1
土地	48,959	48,959
建設仮勘定	224	249
信託不動産	345,025	343,836
その他（無形固定資産）	43	24
繰延税金資産	0	0
その他（投資その他の資産）	2,884	2,834
計	420,089	417,436

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)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
短期借入金	1,000百万円	67,987百万円
社債	950	950
長期借入金	67,487	—
計	69,437	68,937

2 保証債務

下記の預り敷金等に対して債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
三菱UFJ信託銀行㈱等*	27,375百万円	28,424百万円
森磯㈱、森喜代㈱*	513	522
計	27,889	28,946

*賃借人に対して負っている敷金返還債務になります。

※3 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。

当中間連結会計期間（2025年9月30日）

従来、固定資産として保有しておりました土地等8,801百万円については、保有目的を変更し、当中間連結会計期間より棚卸資産に振り替えております。

※4 ノンリコース債務及び対応する資産

借入金のうち、以下のものは、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
短期借入金	1,000百万円	67,987百万円
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)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
現金及び預金	22,951百万円	21,529百万円
その他（流動資産）	—	1
土地	48,959	48,959
建設仮勘定	224	249
信託不動産	345,025	343,836
その他（無形固定資産）	43	24
繰延税金資産	0	0
その他（投資その他の資産）	2,874	2,824

※5 消費税等の取扱い

当中間連結会計期間において、仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ金額的重要性が乏しいため、流動資産の「その他」及び流動負債の「その他」に含めて表示しております。

(中間連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
給料手当	4,287百万円	4,710百万円
役員退職慰労引当金繰入額	69	74
賞与引当金繰入額	277	282
退職給付費用	238	111
減価償却費	1,336	1,445
租税公課	2,415	2,700
諸手数料	2,472	2,844
貸倒引当金繰入額	1	10

※2 固定資産売却益の内訳

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
土地	1,524百万円	505百万円
建物及び構築物等	92	15
計	1,616	521

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30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）	当中間連結会計期間増加株式数（株）	当中間連結会計期間減少株式数（株）	当中間連結会計期間末株式数（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

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

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30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）	当中間連結会計期間増加株式数（株）	当中間連結会計期間減少株式数（株）	当中間連結会計期間末株式数（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

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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金勘定	324,201百万円	247,742百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△44,982	△44,090
現金及び現金同等物	279,218	203,651

(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

①リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における設備であります。

②リース資産の減価償却の方法

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
1年内	1,997	2,004
1年超	11,982	11,015
合計	13,980	13,019

(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)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
リース料債権部分	3	—
見積残存額部分	—	—
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)

	当中間連結会計期間 (2025年9月30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	1,745	1,773	790	772	1,872
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)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
1年内	60,558	68,203
1年超	127,968	154,267
合計	188,527	222,471

(金融商品関係)

1. 金融商品の時価等に関する事項

中間連結貸借対照表計上額（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	前連結会計年度（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。

(*5) 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。

当中間連結会計期間（2025年9月30日）

	中間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)	52,735	52,735	—
資産計	52,735	52,735	—
(1) 社債	240,950	234,473	△6,476
(2) 長期借入金	1,333,413	1,292,713	△40,700
(3) 受入敷金保証金	115,116	110,457	△4,658
負債計	1,689,480	1,637,644	△51,835
デリバティブ取引(*4)	4,571	4,571	—

(*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。

当該金融商品の中間連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当中間連結会計期間（百万円）
非上場株式等	55,455
エクイティ出資(*3)	22,588

- (*3) 中間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。当該出資の中間連結貸借対照表上額は9,135百万円であります。
- (*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。
- (*5) 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) 時価で中間連結貸借対照表（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

当中間連結会計期間（2025年9月30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	50,880	—	—	50,880
その他	—	1,854	—	1,854
デリバティブ取引				
金利関連	—	4,571	—	4,571
資産計	50,880	6,425	—	57,306

(2) 時価で中間連結貸借対照表（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

当中間連結会計期間（2025年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	234,473	—	234,473
長期借入金	—	1,292,713	—	1,292,713
受入敷金保証金	—	110,457	—	110,457
負債計	—	1,637,644	—	1,637,644

(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ます、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。

当中間連結会計期間（2025年9月30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	—	—	—
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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	—	—	—
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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

当中間連結会計期間（2025年9月30日）

	種類	中間連結貸借 対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	50,755	6,767	43,987
	(2) 債券	—	—	—
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1,854	1,507	346
小計		52,609	8,275	44,334
中間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	125	160	△34
	(2) 債券	—	—	—
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
小計		125	160	△34
合計		52,735	8,435	44,299

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			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	517	178	—

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30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	1,031	722	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	1,031	722	—

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。

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

該当事項はありません。

なお、減損処理にあたっては、中間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)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度（2025年3月31日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（2025年9月30日）

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

該当事項はありません。

(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及び中間連結貸借対照表に計上していないもの

- ① 当社グループは、石綿を使用した建物を所有し、当該建物の解体時に法令の定める方法により石綿を適切に除去する債務を有しておりますが、老朽化等を原因とする資産の物理的使用可能期間の予測による解体時期の見積もりが困難であり、債務の履行時期を見積もることができません。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。
- ② 当社グループは、事務所や商業施設等の一部において、定期借地契約等の不動産賃貸借契約に基づき退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該施設については実質的に再契約等により継続使用することが可能であり、履行時期が不明確であります。したがって、資産除去債務の金額を合理的に算定することが困難であるため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

賃貸等不動産の中間連結貸借対照表計上額及び中間連結決算日における時価に、前連結会計年度の末日に比して著しい変動が認められないため、記載を省略しております。

(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)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
賃貸事業		
賃貸管理事業収益	75,601	80,732
運営受託事業収益	14,374	14,786
請負工事事業収益	10,734	11,952
その他	15,200	17,150
計	115,910	124,621
分譲事業	59,469	70,894
施設営業事業	23,123	25,192
海外事業	13,399	12,979
合計	211,902	233,689
調整額	△3,166	△4,659
中間連結財務諸表計上額	208,735	229,029
顧客との契約から生じる収益	133,783	150,155
その他の源泉から生じる収益 (注)	74,951	78,873

(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「(中間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中間連結会計期間末において存在する顧客との契約から当中間連結会計期間の末日後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	当中間連結会計期間
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(中間期末(期末) 残高)	12,840	10,508
契約資産(期首残高)	1,118	616
契約資産(中間期末(期末) 残高)	616	1,147
契約負債(期首残高)	13,467	12,516
契約負債(中間期末(期末) 残高)	12,516	5,982

契約資産は主に、中間期末(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、うち全額を前連結会計年度に収益として認識しております。

当中間連結会計期間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9,218百万円であり、うち全額を当中間連結会計期間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。

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)

	前連結会計年度
2025年3月期	54,034
2026年3月期	5,037
2027年3月期	153
2027年4月1日以降	57
合計	59,283

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間
下期	2,728
2027年3月期	6,920
2028年3月期	136
2028年4月1日以降	27
合計	9,813

(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、「中間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

前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	中間連結財務 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	113,886	59,539	21,969	13,340	208,735	—	208,735
セグメント間の内部営業収益又は振替高	2,023	△70	1,153	59	3,166	△3,166	—
計	115,910	59,469	23,123	13,399	211,902	△3,166	208,735
セグメント利益	19,148	35,217	1,894	3,942	60,202	△7,659	52,543
セグメント資産	2,143,426	48,826	87,460	254,805	2,534,519	229,699	2,764,218
その他の項目							
減価償却費	16,971	—	2,121	2,827	21,920	795	22,715
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	21,670	—	175	105	21,951	265	22,217

(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△7,659百万円には、セグメント間取引消去378百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△8,037百万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229,699百万円には、セグメント間取引消去△13,467百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産243,166百万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265百万円は、全社資産であります。

2. セグメント利益は、中間連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

	報告セグメント					調整額 (注1)	中間連結財務 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	122,610	69,913	23,589	12,916	229,029	—	229,029
セグメント間の内部営業収益又は振替高	2,010	981	1,603	63	4,659	△4,659	—
計	124,621	70,894	25,192	12,979	233,689	△4,659	229,029
セグメント利益	23,841	49,396	2,239	2,049	77,527	△9,409	68,117
セグメント資産	2,159,532	62,471	86,212	284,945	2,593,160	161,382	2,754,543
その他の項目							
減価償却費	17,004	—	2,068	3,564	22,637	785	23,423
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	26,127	—	63	307	26,499	3,137	29,636

(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△9,409百万円には、セグメント間取引消去△681百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△8,728百万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161,382百万円には、セグメント間取引消去△12,305百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産173,687百万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3,137百万円は、全社資産であります。

2. セグメント利益は、中間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】

前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30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売上高が中間連結損益計算書の売上高の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中間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中間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。

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30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売上高が中間連結損益計算書の売上高の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中間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中間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】

前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

該当事項はありません。

【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】

前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

(単位：百万円)

	賃貸	分譲	施設営業	海外	全社・消去	合計
当中間期償却額	—	—	—	486	—	486
当中間期末残高	—	—	—	9,970	—	9,970

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

(単位：百万円)

	賃貸	分譲	施設営業	海外	全社・消去	合計
当中間期償却額	—	—	—	494	—	494
当中間期末残高	—	—	—	9,143	—	9,143

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
1株当たり純資産額	3,054,684.40円	3,112,291.64円

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
1株当たり中間純利益	134,284.01円	174,651.70円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する 中間純利益（百万円）	33,579	43,674
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 中間純利益（百万円）	33,579	43,674
普通株式の期中平均株式数（株）	250,064	250,064

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

(重要な後発事象)

当社は、2025年11月18日開催の臨時株主総会において、下記のとおり普通株式の発行を決議し、2025年11月28日に払込が完了いたしました。

(1) 発行方法

第三者割当の方法

(2) 発行する株式の種類及び数

普通株式 7,896株

(3) 発行価額 1株当たり3,166,000円

(4) 資本組入額 1株当たり1,583,080.04円

(5) 発行価額の総額 24,998,736,000円

(6) 資本組入額の総額 12,500,000,000円

(7) 資金の使途

自己資本の充実により財務基盤の強化を目的とするものであり、手取金の具体的な使途は資金繰りの状況に応じて決定する予定であります。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

①【中間貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当中間会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	129,530	146,355
営業未収入金	67,218	50,278
契約資産	347	730
リース債権	9,528	8,679
リース投資資産	3	—
有価証券	1,000	—
販売用不動産	※4 42,034	※4 30,396
仕掛販売用不動産	—	32,074
棚卸資産	556	748
前渡金	1,633	1,487
前払費用	7,162	7,606
その他	43,630	39,608
貸倒引当金	△0	△0
流动資産合計	<u>302,646</u>	<u>317,967</u>
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※4 508,107	※4 494,827
構築物（純額）	※4 11,407	※4 11,066
機械及び装置（純額）	2,994	※4 2,645
車両運搬具（純額）	56	60
工具、器具及び備品（純額）	※4 13,564	※4 13,458
土地	※4 614,898	※4 613,187
建設仮勘定	24,850	28,831
不動産仮勘定	98,499	86,737
信託不動産（純額）	※1 540,927	※1 542,182
有形固定資産合計	<u>1,815,305</u>	<u>1,792,998</u>
無形固定資産		
借地権	42,456	42,534
商標権	30	29
ソフトウェア	5,016	4,610
その他	679	944
無形固定資産合計	<u>48,183</u>	<u>48,119</u>
投資その他の資産		
投資有価証券	53,962	62,283
関係会社株式	149,811	149,814
その他の関係会社有価証券	187,517	201,073
出資金	64	67
長期貸付金	1,478	1,478
関係会社長期貸付金	46,579	44,338
長期前払費用	10,517	9,919
前払年金費用	816	936
その他	※1 36,237	※1 38,283
貸倒引当金	△558	△546
投資その他の資産合計	<u>486,426</u>	<u>507,648</u>
固定資産合計	<u>2,349,914</u>	<u>2,348,765</u>
資産合計	<u>2,652,561</u>	<u>2,666,733</u>

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当中間会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	31,052	24,652
1年内返済予定の長期借入金	※1 114,870	※1 180,988
1年内償還予定の社債	50,000	50,000
未払金	15,373	21,828
未払費用	1,390	1,493
未払法人税等	11,510	15,414
契約負債	9,099	2,366
前受金	10,972	8,400
預り金	3,308	4,521
前受収益	93	93
賞与引当金	1,290	1,383
その他	27,376	※3 24,632
流動負債合計	276,338	335,774
固定負債		
社債	190,000	190,000
長期借入金	※1 1,222,306	1,145,414
受入敷金保証金	106,393	105,104
長期預り金	175,991	175,005
繰延税金負債	91,916	96,714
退職給付引当金	797	807
役員退職慰労引当金	1,351	1,254
固定資産解体費用引当金	2,677	2,677
その他	5,063	4,989
固定負債合計	1,796,498	1,721,970
負債合計	2,072,836	2,057,744
純資産の部		
株主資本		
資本金	89,500	89,500
資本剰余金		
資本準備金	39,317	39,317
資本剰余金合計	39,317	39,317
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	184,614
繰越利益剰余金	178,801	199,204
利益剰余金合計	434,687	457,267
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	551,997	574,577
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	26,278	31,279
繰延ヘッジ損益	1,449	3,131
評価・換算差額等合計	27,727	34,410
純資産合計	579,724	608,988
負債純資産合計	2,652,561	2,666,733

②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業収益	178,142	199,158
営業原価	124,730	126,434
営業総利益	53,412	72,724
販売費及び一般管理費	8,238	8,934
営業利益	45,174	63,789
営業外収益		
受取利息	294	660
受取配当金	5,095	5,660
受取出向料	515	508
その他	1,299	753
営業外収益合計	7,203	7,582
営業外費用		
支払利息	3,474	5,118
社債利息	1,328	1,278
金融手数料	625	499
その他	265	446
営業外費用合計	5,693	7,342
経常利益	46,684	64,029
特別利益		
固定資産売却益	※1 1,606	※1 511
投資有価証券売却益	—	722
その他	22	61
特別利益合計	1,629	1,296
特別損失		
固定資産圧縮損	359	486
建物内装解体費用	2,790	—
その他	1	40
特別損失合計	3,150	527
税引前中間純利益	45,163	64,799
法人税、住民税及び事業税	14,067	17,053
法人税等調整額	△1,495	1,659
法人税等合計	12,572	18,712
中間純利益	32,590	46,086

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

(単位：百万円)

資本金	株主資本								
	資本剰余金		利益剰余金					自己株式	株主資本合計
	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		
当期首残高	89,500	39,317	39,317	250	73,198	184,257	155,579	413,286	△11,507
当中間期変動額									
剩余金の配当							△27,256	△27,256	△27,256
買換資産積立金の積立						290	△290	—	—
買換資産積立金の取崩						△770	770	—	—
中間純利益							32,590	32,590	32,590
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）									
当中間期変動額合計	—	—	—	—	—	△479	5,813	5,333	—
当中間期末残高	89,500	39,317	39,317	250	73,198	183,777	161,393	418,620	△11,507
									535,930

	評価・換算差額等			純資産合計
	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	35,767	796	36,564	567,160
当中間期変動額				
剩余金の配当				△27,256
買換資産積立金の積立				—
買換資産積立金の取崩				—
中間純利益				32,590
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△4,085	△90	△4,175	△4,175
当中間期変動額合計	△4,085	△90	△4,175	1,158
当中間期末残高	31,682	705	32,388	568,318

当中間会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

(単位：百万円)

資本金	株主資本									自己株式	株主資本合計		
	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			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	△11,507	551,997			
当中間期変動額													
剰余金の配当								△23,506	△23,506		△23,506		
買換資産積立金の積立						2,938	△2,938	—	—	—	—		
買換資産積立金の取崩						△760	760	—	—	—	—		
中間純利益							46,086	46,086		46,086			
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）													
当中間期変動額合計	—	—	—	—	—	2,177	20,402	22,580	—	22,580			
当中間期末残高	89,500	39,317	39,317	250	73,198	184,614	199,204	457,267	△11,507	574,577			

	評価・換算差額等			純資産合計
	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	26,278	1,449	27,727	579,724
当中間期変動額				
剰余金の配当				△23,506
買換資産積立金の積立				—
買換資産積立金の取崩				—
中間純利益				46,086
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	5,001	1,681	6,683	6,683
当中間期変動額合計	5,001	1,681	6,683	29,263
当中間期末残高	31,279	3,131	34,410	608,988

【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中間会計期間の負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

① 退職給付見込額の期間帰属方法

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

② 数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

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

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

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当中間会計期間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. その他中間財務諸表作成のための重要な事項

(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、中間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。

(3) ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジの手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>

<ヘッジ対象>

為替予約取引

外貨建子会社株式等（予定取引を含む）

金利スワップ取引

借入金

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジの有効性評価の方法

キャッシュ・フローの変動の累計額を比率分析しております。

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

なお、振当処理によっている外貨建子会社株式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、中間連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(会計方針の変更)
該当事項はありません。

(表示方法の変更)
該当事項はありません。

(追加情報)
該当事項はありません。

(中間貸借対照表関係)

※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)	当中間会計期間 (2025年9月30日)
信託不動産	345,105百万円	343,883百万円
その他（投資その他の資産）	10	10
計	345,115	343,893

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)	当中間会計期間 (2025年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	1,000百万円	67,987百万円
長期借入金	67,487	—
計	68,487	67,987

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」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号 2014年11月4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)	当中間会計期間 (2025年9月30日)
信託不動産	345,105百万円	343,883百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,000	67,987
長期借入金	67,487	—

2 保証債務

下記の預り敷金等に対して債務保証を行っております。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当中間会計期間 (2025年9月30日)
三菱UFJ信託銀行㈱他*	27,375百万円	28,424百万円
森磯㈱、森喜代㈱*	513	522
六本木エネルギーサービス㈱	550	442
青海T 特定目的会社	550	550
青海S 1 特定目的会社	400	400
計	29,389	30,339

*賃借人に対して負っている敷金返還債務になります。

※3 消費税等の取扱い

当中間会計期間において、仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ金額的重要性が乏しいため、流動負債の「その他」に含めて表示しております。

※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。

当中間会計期間（2025年9月30日）

従来、固定資産として保有しておりました土地等8,801百万円については、保有目的を変更し、当中間会計期間より販売用不動産に振り替えております。

(中間損益計算書関係)

※1 固定資産売却益の内訳

	前中間会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
土地	1,524百万円	505百万円
建物等	82	5
計	1,606	511

2 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
有形固定資産	17,054百万円	16,938百万円
無形固定資産	1,062	1,102

(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

当中間会計期間（2025年9月30日）

区分	中間貸借対照表計上額 (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	29,888	52,894	23,005

(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)	当中間会計期間 (2025年9月30日)
子会社株式	148,736	148,738
関連会社株式	1,075	1,075
その他の関係会社有価証券	158,210	171,184

(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。

(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、中間連結財務諸表「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)

当社は、2025年11月18日開催の臨時株主総会において、下記のとおり普通株式の発行を決議し、2025年11月28日に払込が完了いたしました。

(1) 発行方法

第三者割当の方法

(2) 発行する株式の種類及び数

普通株式 7,896株

(3) 発行価額 1株当たり3,166,000円

(4) 資本組入額 1株当たり1,583,080.04円

(5) 発行価額の総額 24,998,736,000円

(6) 資本組入額の総額 12,500,000,000円

(7) 資金の使途

自己資本の充実により財務基盤の強化を目的とするものであり、手取金の具体的な使途は資金繰りの状況に応じて決定する予定であります。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次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) 臨時報告書及びその添付書類

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び第2項第2号の規定に基づく臨時報告書を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)に関し、2025年11月19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。

独立監査人の中間監査報告書

2025年12月12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

中間監査意見

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中間連結会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、森ビル株式会社及び連結子会社の2025年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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。）に従つて、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、中間監査の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。

中間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中間連結財務諸表の作成基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間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中間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中間連結財務諸表の作成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。

中間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、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間連結財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部

が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

・ 中間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中間監査手続を立案するために、中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、中間監査報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。

・ 中間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中間連結財務諸表の作成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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。

・ 中間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、中間連結財務諸表の中間監査を計画し実施する。監査人は、中間連結財務諸表の中間監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で中間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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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。

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. 上記の中間監査報告書の原本は当社（半期報告提出会社）が別途保管しております。

2. X B R Lデータは中間監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の中間監査報告書

2025年12月12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 公認会計士 尾関 高徳
業務執行社員

指定社員 公認会計士 石尾 仁
業務執行社員

指定社員 公認会計士 森 亮太
業務執行社員

中間監査意見

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期事業年度の中間会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、森ビル株式会社の2025年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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、中間監査の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。

中間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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間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中間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中間財務諸表の作成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。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

- ・ 中間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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関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中間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、中間監査報告書において中間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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。
- ・ 中間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中間財務諸表の作成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中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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。

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. 上記の中間監査報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R Lデータは中間監査の対象には含まれておりません。