

半期報告書

(第54期中)

自 平成23年4月1日
至 平成23年9月30日

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	3
第2 事業の状況	4
1. 業績等の概要	4
2. 生産、受注及び販売の状況	7
3. 対処すべき課題	7
4. 事業等のリスク	7
5. 経営上の重要な契約等	7
6. 研究開発活動	7
7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	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	15
(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	15
(4) ライツプランの内容	15
(5) 発行済株式総数、資本金等の状況	15
(6) 大株主の状況	16
(7) 議決権の状況	17
2. 株価の推移	18
3. 役員の状況	18
第5 経理の状況	19
1. 中間連結財務諸表等	20
(1) 中間連結財務諸表	20
(2) その他	54
2. 中間財務諸表等	55
(1) 中間財務諸表	55
(2) その他	75
第6 提出会社の参考情報	76
第二部 提出会社の保証会社等の情報	77

[中間監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年12月22日
【中間会計期間】	第54期中（自 平成23年4月1日 至 平成23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】	経理部 部長 小坂 雄一
【最寄りの連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【電話番号】	03(6406)6617
【事務連絡者氏名】	経理部 部長 小坂 雄一
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

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52期中	第53期中	第54期中	第52期	第53期
会計期間	自平成21年 4月1日 至平成21年 9月30日	自平成22年 4月1日 至平成22年 9月30日	自平成23年 4月1日 至平成23年 9月30日	自平成21年 4月1日 至平成22年 3月31日	自平成22年 4月1日 至平成23年 3月31日
営業収益 (百万円)	87,120	102,193	112,706	177,269	209,121
経常利益 (百万円)	10,751	14,438	28,737	20,398	25,188
中間(当期)純利益 (百万円)	4,771	7,738	12,084	4,999	7,077
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	—	4,824	9,503	—	5,583
純資産額 (百万円)	313,855	306,347	314,567	310,439	310,700
総資産額 (百万円)	1,117,372	1,150,189	1,172,908	1,122,040	1,185,690
1株当たり純資産額 (円)	869,830.81	842,081.96	846,757.35	848,167.62	818,505.64
1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	12,496.82	27,420.20	46,971.86	3,115.41	14,232.30
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	26.20	24.94	25.06	25.89	24.46
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	36,994	31,665	53,379	60,774	73,419
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△25,739	△37,053	△43,451	△43,808	△48,379
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△12,887	33,393	△18,897	△12,567	23,434
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	37,509	70,942	82,018	43,174	92,354
従業員数 (人)	3,336 (855)	3,318 (786)	3,282 (725)	3,303 (855)	3,238 (865)

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

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

3 第53期中の中間包括利益の算定にあたり、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用し、遡及処理しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第52期中	第53期中	第54期中	第52期	第53期
会計期間	自平成21年 4月1日 至平成21年 9月30日	自平成22年 4月1日 至平成22年 9月30日	自平成23年 4月1日 至平成23年 9月30日	自平成21年 4月1日 至平成22年 3月31日	自平成22年 4月1日 至平成23年 3月31日
営業収益 (百万円)	68,164	82,229	87,250	134,011	168,612
経常利益 (百万円)	12,937	17,957	27,088	22,625	32,122
中間(当期)純利益 (百万円)	6,478	10,237	11,583	7,676	4,638
資本金 (百万円)	65,000	65,000	67,000	65,000	67,000
発行済株式総数					
普通株式 (株)	208,036	208,036	215,311	208,036	215,311
第一種優先株式 (株)	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025
第二種優先株式 (株)	75	75	75	75	75
純資産額 (百万円)	291,419	294,787	299,655	294,234	294,075
総資産額 (百万円)	1,019,045	1,068,514	1,092,103	1,032,303	1,071,973
1株当たり純資産額 (円)	863,258.10	880,108.82	873,227.14	866,332.09	837,488.07
1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	20,720.70	39,455.30	44,643.01	16,008.61	2,611.76
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
1株当たり配当額					
普通株式 (円)	—	—	—	23,300.00	1,500.00
第一種優先株式 (円)	—	—	—	3,934,000.00	3,678,000.00
第二種優先株式 (円)	—	—	—	4,272,000.00	4,272,000.00
自己資本比率 (%)	28.60	27.59	27.44	28.50	27.43
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	1,254 (361)	1,281 (322)	1,292 (305)	1,248 (342)	1,280 (321)

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

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

2【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。また、主要な関係会社における異動もありません。

3【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成23年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,132 (293)
分譲	11 (－)
施設営業	1,058 (305)
海外	890 (117)
全社（共通）	191 (10)
合計	3,282 (725)

- (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、派遣社員及びパートタイマーを含んでおります。
- 3 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成23年9月30日現在

従業員数（人）	1,292 (305)
---------	-------------

- (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、派遣社員及びパートタイマーを含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当中間連結会計期間の我が国経済は、輸出が東日本大震災による生産活動の低下によって減少するなど、企業収益は減少を余儀なくされ、失業率は引き続き高水準での推移となりました。その後、サプライチェーンの立て直しにより生産が持ち直すと輸出にも上向きの動きが見られ始め、企業の業況判断も改善に転じるなど、国内景気は持ち直しつつあります。一方、欧州の一部の国々における財政の先行き不安や円高等が国内景気の下押し要因になると懸念されます。

このような環境下、賃貸オフィスビル市場は、都心5区の空室率が11年3月末より6ヶ月連続で改善しましたが、いまだ高水準であるため賃料相場は下落傾向で推移しました。高級賃貸住宅市場においては、空室率が依然として高い水準で推移しているため、成約賃料単価は下落傾向で推移しました。商業施設においては、節電対応をはじめとした経済活動の制限並びに個人消費の落ち込みにより厳しい環境が続きましたが、足元では回復傾向も見られました。

こうした状況の下、当社グループの当中間連結会計期間の営業収益は112,706百万円（前年同期比10.3%増）、営業利益は34,446百万円（前年同期比67.3%増）、経常利益は28,737百万円（前年同期比99.0%増）、中間純利益は12,084百万円（前年同期比56.2%増）となりました。

セグメントの業績は、次の通りであります。

① 賃貸

当中間連結会計期間においては、賃貸収入が増加したものの、前期のテナント入居工事の反動を主因として、当セグメントの営業収益は53,770百万円と前中間連結会計期間と比べ1,966百万円減収となり、営業利益は1,760百万円減の8,553百万円となりました。

〈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)	34,169	34,793
運営受託事業収益	7,734	9,869
請負工事事業収益(注2)	3,930	2,042
地域冷暖房事業・電気供給事業収益(注3)	2,763	2,624
投資事業収益	2,581	2,327
美術品売買事業収益	1,568	-
その他事業収益	2,989	2,112
計	55,736	53,770

(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	272,076.44㎡	266,039.54㎡
転貸面積	103,077.88㎡	154,996.52㎡
計	375,154.32㎡	421,036.06㎡
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,167戸	1,196戸
転貸戸数	307戸	423戸
計	1,474戸	1,619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	603件	590件
完成件数	594件	571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
オフィスビル	9棟	9棟
住宅	5棟	5棟
ホテル	2棟	2棟
地下鉄	1駅舎	1駅舎
その他	2棟	2棟

② 分譲

当中間連結会計期間においては、物件売却収入の増加を主因として、当セグメントの営業収益は36,468百万円と前中間連結会計期間と比べ4,376百万円増収となり、営業利益は11,159百万円増の27,256百万円となりました。

③ 施設営業

当中間連結会計期間においては、東日本大震災の影響を主因として、当セグメントの営業収益は7,883百万円と前中間連結会計期間に比べ1,511百万円減収となり、営業損益は905百万円減の497百万円の営業損失となりました。

〈営業収益の内訳〉

(単位:百万円)

	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	6,077	5,081
会員制クラブ事業収益	2,253	1,981
ゴルフ事業収益	1,062	820
計	9,394	7,883

④ 海外

当中間連結会計期間においては、「上海環球金融中心」の一部床売却を主因として、当セグメントの営業収益は21,376百万円と前中間連結会計期間と比べ13,312百万円の増収となり、営業利益は8,848百万円増の9,085百万円となりました。

(2) 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、減価償却費、有形固定資産の取得、社債の発行による収入等により、82,018百万円（前連結会計年度比△10,335百万円）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、53,379百万円の収入（前年同期比+21,714百万円）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、有形固定資産の取得等により、43,451百万円の支出（前年同期比△6,398百万円）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、借入金の返済等により、18,897百万円の支出（前年同期比△52,290百万円）となりました。

2【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 業績等の概要」におけるセグメントの業績に関連付けて記載しております。

なお、前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前中間連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
森ヒルズリート投資法人	19,798	19.4	30,277	26.9

3【対処すべき課題】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び連結会社)の事業上及び財務上の対処すべき課題について、重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

4【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、または、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。

5【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態の分析

①資産

当中間連結会計期間の総資産は、前連結会計年度に比べ12,782百万円減少し、1,172,908百万円となりました。

流動資産は、有価証券が増加したものの、物件売却によるたな卸資産の減少や借入金返済による現預金の減少等により、23,061百万円減少しました。

固定資産は、有形固定資産の取得等により、10,279百万円増加しました。

②負債

当中間連結会計期間の負債の合計は、社債の発行による増加等があったものの、借入金の返済等により、前連結会計年度に比べ16,649百万円減少し、858,341百万円となりました。

③純資産

当中間連結会計期間の純資産の合計は、中間純利益の計上等により、前連結会計年度に比べ3,867百万円増加し、314,567百万円となりました。

(2) 経営成績の分析

①営業収益

当中間連結会計期間の営業収益は、分譲事業における物件売却収入の増加や「上海環球金融中心」の一部床売却等により、前中間連結会計期間に比べ10,513百万円増加し、112,706百万円（前年同期比10.3%増）となりました。

②営業利益

営業利益は、分譲事業における物件売却収入の増加や「上海環球金融中心」の一部床売却等により、前中間連結会計期間に比べ13,854百万円増加し、34,446百万円（前年同期比67.3%増）となりました。

③経常利益及び中間純利益

経常利益は、営業利益と同様の理由により28,737百万円（前年同期比99.0%増）、中間純利益は経常利益と同様の理由から、12,084百万円（前年同期比56.2%増）となりました。

※各セグメント別の業績概要については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1)業績」を参照ください。

(3) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

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、賃貸セグメントに係る次の固定資産を追加取得しております。

平成23年9月30日現在

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	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	29,112	7,357	4,560	28,228	11	平成 13年 7月

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、新たに確定した重要な設備の新設計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設計画

① 賃貸

会社名	設備の名称	主用途	所在地	規模	投資予定金額		新築工事期間
					総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
森ビル	環状二号線新 橋・虎ノ門地区 再開発(Ⅲ街区) (注)	オフィス、 住宅、店舗 ホテル他	東京都 港区	地上52階地下5階 延床面積約244,300㎡	129,300	43,711	平成23年4月～ 平成26年(予定)

(注) 当社グループ外の第三者との共有ビルです。

(2) 重要な設備の除却等の計画

重要な設備の除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
第一種優先株式	1,200
第二種優先株式	1,200
第三種優先株式	1,200
計	603,600

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数 (株) (平成23年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成23年12月22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	215,311	215,311	非上場	当社は単元株制度 は採用しておりま せん (注)1
第一種優先株式	1,025	1,025	非上場	当社は単元株制度 は採用しておりま せん (注)2
第二種優先株式	75	75	非上場	当社は単元株制度 は採用しておりま せん (注)3
計	216,411	216,411	—	—

(注)1 普通株式の譲渡または取得については、株主または取得者は取締役会の承認を得なければならない。

2 第一種優先株式の内容は次のとおりであります。

① 第一種優先配当金

当社は、剰余金の配当を行うときは、第一種優先株式を有する株主（以下、「第一種優先株主」という。）または第一種優先株式の登録株式質権者（以下、「第一種優先登録株式質権者」という。）に対し、普通株式を有する株主（以下、「普通株主」という。）または普通株式の登録株式質権者（以下、「普通登録株式質権者」という。）に先立ち、下記2-②に定める額の金銭（以下、「第一種優先配当金」という。）を支払う。

② 第一種優先配当金の額

1株当たりの第一種優先配当金の額は、第一種優先株式の払込金額に、下記の配当率（以下、「第一種優先配当率」という。）を乗じて算出した額とする。ただし、期末配当による場合の基準日は毎年3月31日とし、平成20年3月31日を基準日とする第一種優先配当金については、平成20年3月19日から平成20年3月31日までの日数（初日及び最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とし、また、下記の平成26年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当金については、平成25年4月1日から同年7月31日までの期間及び同年8月1日から平成26年3月31日までの期間の各々につき下記に定める第一種優先配当率にて、各々の期間の日数（初日及び最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。第一種優先配当金は、円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。

平成20年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当金

第一種優先配当率＝ユーロ円LIBOR（1ヶ月物）＋3.0%

平成25年3月31日終了までの各事業年度に係る第一種優先配当金

第一種優先配当率＝ユーロ円LIBOR（12ヶ月物）＋3.0%

平成26年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当金
平成25年4月1日から同年7月31日までに係る第一種優先配当率
第一種優先配当率＝ユーロ円LIBOR（4ヶ月物）＋3.0%
平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第一種優先配当率
第一種優先配当率＝ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）＋4.2%
平成27年3月31日終了以降の各事業年度に係る第一種優先配当金
第一種優先配当率＝ユーロ円LIBOR（12ヶ月物）＋4.2%
第一種優先配当率は、%未満小数第4位まで算出し、その小数第4位を四捨五入する。ただし、計算結果が10%を超える場合は、第一種優先配当率は10%とする。

上記の算式において「ユーロ円LIBOR（1ヶ月物）」、「ユーロ円LIBOR（4ヶ月物）」、「ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）」または「ユーロ円LIBOR（12ヶ月物）」とは、それぞれ、第一種優先配当率決定日（下記に定義される。以下、同じ。）（第一種優先配当率決定日が銀行休業日の場合はその前営業日）において、ロンドン時間午前11時現在のReuters3750ページに表示されるロンドン・インター・バンク・オフアード・レート（ユーロ円LIBOR1ヶ月物（360日ベース））、ロンドン・インター・バンク・オフアード・レート（ユーロ円LIBOR4ヶ月物（360日ベース））、ロンドン・インター・バンク・オフアード・レート（ユーロ円LIBOR8ヶ月物（360日ベース））またはロンドン・インター・バンク・オフアード・レート（ユーロ円LIBOR12ヶ月物（360日ベース））として、英国銀行協会（BBA）によって公表される数値を指すものとする。ユーロ円LIBOR（1ヶ月物）、ユーロ円LIBOR（4ヶ月物）、ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）またはユーロ円LIBOR（12ヶ月物）が公表されていない場合は、それぞれ、第一種優先配当率決定日（第一種優先配当率決定日が銀行休業日の場合はその前営業日）午前11時における日本円1ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オフアード・レート（日本円TIBOR）、日本円4ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オフアード・レート（日本円TIBOR）、日本円8ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オフアード・レート（日本円TIBOR）または日本円12ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オフアード・レート（日本円TIBOR）として全国銀行協会によって公表される数値またはこれに準ずるものと認められるものを、ユーロ円LIBOR（1ヶ月物）、ユーロ円LIBOR（4ヶ月物）、ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）またはユーロ円LIBOR（12ヶ月物）に代えて用いるものとする。

「第一種優先配当率決定日」とは、各事業年度に係る第一種優先配当率について、当該事業年度の初日である毎年4月1日をいうものとする。ただし、平成20年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当率については平成20年3月19日をいうものとし、平成26年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当率のうち、平成25年4月1日から同年7月31日までに係る第一種優先配当率については平成25年4月1日を、平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第一種優先配当率については平成25年8月1日をいうものとする。

③ 累積条項

ある事業年度において第一種優先株主または第一種優先登録株式質権者に対して支払う剰余金の配当の額が第一種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する。累積した不足額（以下、「累積未払第一種優先配当金」という。）については、第一種優先株主または第一種優先登録株式質権者に対して、普通株主及び普通登録株式質権者に対する剰余金の配当に先立ち、これを支払う。

④ 非参加条項

第一種優先株主または第一種優先登録株式質権者に対しては、第一種優先配当金を超えて剰余金の配当は行わない。

⑤ 残余財産の分配

当社は、残余財産を分配するときは、第一種優先株主または第一種優先登録株式質権者に対し、普通株主または普通登録株式質権者に先立ち、第一種優先株式1株につき、100,000,000円に経過第一種優先配当金相当額（下記に定義される。）及び累積未払第一種優先配当金相当額を加算した額の金銭を支払う。

本項において「経過第一種優先配当金相当額」とは、残余財産の分配が行われる日（以下、「残余財産分配日」という。）の属する事業年度について適用ある第一種優先配当金の額（上記2-②に従って算出する。）を当該事業年度の初日から残余財産分配日までの日数（初日及び残余財産分配日を含む。）で1年を365日として日割計算した額（円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。）をいう。

第一種優先株主または第一種優先登録株式質権者に対しては、上記のほか、残余財産の分配は行わない。

⑥ 特定の株主からの取得

- (a) 当社は、法令の定めに従い、特定の株主との合意によって第一種優先株式の全部または一部を有償で取得することができる。
- (b) 第一種優先株式の取得について会社法第160条第1項の規定による決定をするときは、同条第2項及び第3項の規定を適用しない。

⑦ 株式の併合または分割、株式または新株予約権の割当てを受ける権利等

- (a) 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、第一種優先株式について株式の併合または分割は行わない。
- (b) 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、第一種優先株主に対しては、会社法第185条に規定する株式無償割当てまたは同法第277条に規定する新株予約権無償割当てを行わず、同法第202条第1項に基づき株式の割当てを受ける権利もしくは同法第241条第1項に基づき新株予約権の割当てを受ける権利を与えない。

⑧ 取得条項

当社は、平成25年7月1日以降の日であって、会社法第168条第1項の規定に従って取締役会が別に定める一または複数の日（以下、「取得日」という。）に、第一種優先株式の全部または一部を取得することができる。この場合、当社はこれと引換えに、第一種優先株式1株につき、100,000,000円に経過第一種優先配当金相当額（下記に定義される。）及び累積未払第一種優先配当金相当額を加算した額の金銭を支払う。

本項において「経過第一種優先配当金相当額」とは、取得日の属する事業年度について適用ある第一種優先配当金の額（上記2-②に従って算出する。）を当該事業年度の初日から取得日までの日数（初日及び取得日を含む。）で1年を365日として日割計算した額（円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。）をいう。

当社が第一種優先株式の一部を取得するときは、取得する第一種優先株式は按分比例の方式により決定するものとし（ただし、各第一種優先株主毎に按分比例の方式による計算の結果生ずることとなる1株未満の端数については、切り捨てた数とする。）、按分比例の方式により決定できない残余分については抽選その他の方法により決定する。

⑨ 議決権

第一種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

⑩ 種類株主総会

当社が会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合には、第一種優先株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

⑪ 優先順位

当社の発行する各種の優先株式の優先配当金及び残余財産の分配の支払順位は、同順位とする。

3 第二種優先株式の内容は次のとおりであります。

① 第二種優先配当金

当社は、剰余金の配当を行うときは、第二種優先株式を有する株主（以下、「第二種優先株主」という。）または第二種優先株式の登録株式質権者（以下、「第二種優先登録株式質権者」という。）に対し、普通株式を有する株主（以下、「普通株主」という。）または普通株式の登録株式質権者（以下、「普通登録株式質権者」という。）に先立ち、下記3-②に定める額の金銭（以下、「第二種優先配当金」という。）を支払う。

② 第二種優先配当金の額

1株当たりの第二種優先配当金の額は、第二種優先株式の払込金額に、下記の配当率（以下、「第二種優先配当率」という。）を乗じて算出した額とする。ただし、期末配当による場合の基準日は毎年3月31日とし、平成20年3月31日を基準日とする第二種優先配当金については、平成20年3月19日から平成20年3月31日までの日数（初日及び最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とし、また、下記の平成26年3月31日終了の事業年度に係る第二種優先配当金については、平成25年4月1日から同年7月31日までの期間及び同年8月1日から平成26年3月31日までの期間の各々につき下記に定める第二種優先配当率にて、各々の期間の日数（初日及び最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。第二種優先配当金は、円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。

平成25年3月31日終了までの各事業年度に係る第二種優先配当金

第二種優先配当率=4.272%

平成26年3月31日終了の事業年度に係る第二種優先配当金

平成25年4月1日から同年7月31日までに係る第二種優先配当率

第二種優先配当率=4.272%

平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第二種優先配当率

第二種優先配当率=ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）+4.2%

平成27年3月31日終了以降の各事業年度に係る第二種優先配当金

第二種優先配当率=ユーロ円LIBOR（12ヶ月物）+4.2%

第二種優先配当率は、%未満小数第4位まで算出し、その小数第4位を四捨五入する。ただし、計算結果が10%を超える場合は、第二種優先配当率は10%とする。

上記の算式において「ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）」または「ユーロ円LIBOR（12ヶ月物）」とは、それぞれ、第二種優先配当率決定日（下記に定義される。以下、同じ。）（第二種優先配当率決定日が銀行休業日の場合はその前営業日）において、ロンドン時間午前11時現在のReuters3750ページに表示されるロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR8ヶ月物（360日ベース））またはロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR12ヶ月物（360日ベース））として、英国銀行協会（BBA）によって公表される数値を指すものとする。ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）またはユーロ円LIBOR（12ヶ月物）が公表されていない場合は、それぞれ、第二種優先配当率決定日（第二種優先配当率決定日が銀行休業日の場合はその前営業日）午前11時における日本円8ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）または日本円12ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）として全国銀行協会によって公表される数値またはこれに準ずるものと認められるものを、ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）またはユーロ円LIBOR（12ヶ月物）に代えて用いるものとする。

「第二種優先配当率決定日」とは、各事業年度に係る第二種優先配当率について、当該事業年度の初日である毎年4月1日をいうものとする。ただし、平成26年3月31日終了の事業年度に係る第二種優先配当率のうち、平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第二種優先配当率については平成25年8月1日をいうものとする。

③ 累積条項

ある事業年度において第二種優先株主または第二種優先登録株式質権者に対して支払う剰余金の配当の額が第二種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する。累積した不足額（以下、「累積未払第二種優先配当金」という。）については、第二種優先株主または第二種優先登録株式質権者に対して、普通株主及び普通登録株式質権者に対する剰余金の配当に先立ち、これを支払う。

④ 非参加条項

第二種優先株主または第二種優先登録株式質権者に対しては、第二種優先配当金を超えて剰余金の配当は行わない。

⑤ 残余財産の分配

当社は、残余財産を分配するときは、第二種優先株主または第二種優先登録株式質権者に対し、普通株主または普通登録株式質権者に先立ち、第二種優先株式1株につき、100,000,000円に経過第二種優先配当金相当額（下記に定義される。）及び累積未払第二種優先配当金相当額を加算した額の金銭を支払う。

本項において「経過第二種優先配当金相当額」とは、残余財産の分配が行われる日（以下、「残余財産分配日」という。）の属する事業年度について適用ある第二種優先配当金の額（上記3-②に従って算出する。）を当該事業年度の初日から残余財産分配日までの日数（初日及び残余財産分配日を含む。）で1年を365日として日割計算した額（円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。）をいう。

第二種優先株主または第二種優先登録質権者に対しては、上記のほか、残余財産の分配は行わない。

⑥ 特定の株主からの取得

(a) 当社は、法令の定めに従い、特定の株主との合意によって第二種優先株式の全部または一部を有償で取得することができる。

(b) 第二種優先株式の取得について会社法第160条第1項の規定による決定をするときは、同条第2項及び第3項の規定を適用しない。

⑦ 株式の併合または分割、株式または新株予約権の割当てを受ける権利等

(a) 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、第二種優先株式について株式の併合または分割は行わない。

(b) 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、第二種優先株主に対しては、会社法第185条に規定する株式無償割当てまたは同法第277条に規定する新株予約権無償割当てを行わず、同法第202条第1項に基づき株式の割当てを受ける権利もしくは同法第241条第1項に基づき新株予約権の割当てを受ける権利を与えない。

⑧ 取得条項

当社は、平成25年7月1日以降の日であって、会社法第168条第1項の規定に従って取締役会が別に定める一または複数の日（以下、「取得日」という。）に、第二種優先株式の全部または一部を取得することができ、この場合、当社はこれと引換えに、第二種優先株式1株につき、100,000,000円に経過第二種優先配当金相当額（下記に定義される。）及び累積未払第二種優先配当金相当額を加算した額の金銭を支払う。

本項において「経過第二種優先配当金相当額」とは、取得日の属する事業年度について適用ある第二種優先配当金の額（上記3-②に従って算出する。）を当該事業年度の初日から取得日までの日数（初日及び取得日を含む。）で1年を365日として日割計算した額（円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。）をいう。

当社が第二種優先株式の一部を取得するときは、取得する第二種優先株式は按分比例の方式により決定するものとし（ただし、各第二種優先株主毎に按分比例の方式による計算の結果生ずることとなる1株未満の端数については、切り捨てた数とする。）、按分比例の方式により決定できない残余分については抽選その他の方法により決定する。

⑨ 議決権

第二種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

⑩ 種類株主総会

当社が会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合には、第二種優先株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

⑪ 優先順位

当社の発行する各種の優先株式の優先配当金及び残余財産の分配の支払順位は、同順位とする。

4 各種優先株式については、各種優先株式の内容の⑩に記載のとおり会社法第322条第2項に規定する定款の定めがあります。

5 各種優先株式は、資本増強にあたり、既存の株主への影響を考慮したものであるため、議決権はありません。

(2) 【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) 【ライツプランの内容】
該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成23年4月1日～ 平成23年9月30日	－	216,411	－	67,000	－	56,819

(6) 【大株主の状況】

① 所有株式数別

平成23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	86,101	39.79
(株)森シティコーポレーション	東京都港区六本木六丁目10番1号	64,149	29.64
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	54,143	25.02
森 稔	東京都港区	8,093	3.74
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	890	0.41
辻 慎吾	東京都港区	800	0.37
森 飛鳥	東京都港区	357	0.16
合同会社こまち	東京都港区虎ノ門三丁目22番10-201号	314	0.15
(株)みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	300	0.14
森 万里子	米国ニューヨーク州	278	0.13
計	—	215,425	99.54

(注) 上記のほか当社保有の自己株式400株(0.18%)があります。

② 所有議決権数別

平成23年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権 に対する所有議 決権数の割合 (%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	86,101	40.06
(株)森シティコーポレーション	東京都港区六本木六丁目10番1号	64,149	29.85
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	54,143	25.19
森 稔	東京都港区	8,093	3.77
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	890	0.41
辻 慎吾	東京都港区	800	0.37
森 飛鳥	東京都港区	357	0.17
森 万里子	米国ニューヨーク州	278	0.13
石田 和三	神奈川県横浜市	100	0.05
計	—	214,911	100.00

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成23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	第一種優先株式 1,025 第二種優先株式 75	—	「1(1)②発行済株式」の「内容」の記載を参照
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 400	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 214,911	214,911	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	216,411	—	—
総株主の議決権	—	214,911	—

② 【自己株式等】

平成23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	400	—	400	0.18
計	—	400	—	400	0.18

2 【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

3 【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、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（平成23年4月1日から平成23年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び中間会計期間（平成23年4月1日から平成23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。なお、当社の監査人は次のとおり交代しております。

前連結会計年度及び前事業年度

公認会計士桜友共同事務所の公認会計士石井和人氏、公認会計士斉藤孝氏及び公認会計士尾関高德氏

当中間連結会計期間及び当中間会計期間

清陽監査法人

なお、公認会計士桜友共同事務所の公認会計士石井和人氏、公認会計士斉藤孝氏及び公認会計士尾関高德氏は、清陽監査法人の社員に就任しております。

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 (平成23年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成23年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	88,716	51,896
受取手形及び営業未収入金	9,953	10,510
有価証券	6,000	32,999
エクイティ出資	6,346	4,573
たな卸資産	※1 42,631	※1 29,668
繰延税金資産	1,025	1,671
その他	13,394	13,705
貸倒引当金	△165	△186
流動資産合計	167,902	144,840
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	310,665	304,932
減価償却累計額	△90,002	△94,533
建物及び構築物（純額）	※1 220,662	※1 210,398
機械装置及び運搬具	18,247	18,164
減価償却累計額	△9,750	△10,272
機械装置及び運搬具（純額）	※1 8,496	※1 7,892
工具、器具及び備品	16,061	16,071
減価償却累計額	△10,282	△10,758
工具、器具及び備品（純額）	※1 5,779	※1 5,313
土地	※1 460,895	※1 449,574
建設仮勘定	25,968	32,564
信託不動産	89,484	125,567
減価償却累計額	△6,043	△6,771
信託不動産（純額）	※1, ※4 83,440	※1, ※4 118,795
その他	49,548	49,272
減価償却累計額	△383	△493
その他（純額）	49,164	48,779
有形固定資産合計	854,408	873,317
無形固定資産		
借地権	※1 74,246	※1 72,611
その他	4,116	3,343
無形固定資産合計	78,362	75,954
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 19,239	※1 10,870
エクイティ出資	38,327	38,869
長期貸付金	8,287	8,416
繰延税金資産	2,971	1,659
その他	21,052	23,681
貸倒引当金	△4,861	△4,701
投資その他の資産合計	85,017	78,795
固定資産合計	1,017,788	1,028,068
資産合計	1,185,690	1,172,908

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成23年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	5,744	4,462
短期借入金	※1 306,222	※1 233,351
未払法人税等	370	11,070
賞与引当金	785	836
災害損失引当金	452	84
その他	26,301	28,317
流動負債合計	339,877	278,122
固定負債		
社債	53,000	68,000
長期借入金	※1, ※3 375,340	※1, ※3 416,658
退職給付引当金	2,872	3,048
役員退職慰労引当金	1,163	979
繰延税金負債	30,711	24,156
その他	※1, ※4 72,025	※1, ※4 67,375
固定負債合計	535,113	580,219
負債合計	874,990	858,341
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金	56,819	56,819
利益剰余金	166,745	174,243
自己株式	△505	△505
株主資本合計	290,059	297,556
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,314	△494
繰延ヘッジ損益	△336	△104
為替換算調整勘定	△1,040	△2,990
その他の包括利益累計額合計	△62	△3,590
少数株主持分	20,704	20,600
純資産合計	310,700	314,567
負債純資産合計	1,185,690	1,172,908

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 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
営業収益	102,193	112,706
営業原価	69,814	66,802
営業総利益	32,378	45,903
販売費及び一般管理費	※1 11,787	※1 11,457
営業利益	20,591	34,446
営業外収益		
受取利息	234	173
持分法による投資利益	511	587
受取補償金	841	841
保険解約返戻金	294	—
その他	655	804
営業外収益合計	2,537	2,407
営業外費用		
支払利息	7,842	7,285
その他	847	830
営業外費用合計	8,690	8,116
経常利益	14,438	28,737
特別利益		
固定資産売却益	※2 34	※2 1,093
投資有価証券売却益	86	—
移転補償金	42	—
受取保険金	—	478
その他	12	30
特別利益合計	176	1,602
特別損失		
固定資産売却損	※3 427	※3 5,123
固定資産除却損	※4 69	※4 469
投資有価証券評価損	661	49
減損損失	—	※5 3,467
その他	114	148
特別損失合計	1,272	9,257
税金等調整前中間純利益	13,341	21,082
法人税、住民税及び事業税	8,386	12,156
法人税等調整額	△2,540	△4,836
法人税等合計	5,846	7,319
少数株主損益調整前中間純利益	7,495	13,762
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△243	1,678
中間純利益	7,738	12,084

【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 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
少数株主損益調整前中間純利益	7,495	13,762
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△959	△1,809
繰延ヘッジ損益	461	230
為替換算調整勘定	△1,915	△2,681
持分法適用会社に対する持分相当額	△1	1
持分法適用会社持分減少に伴う剰余金減少高	△254	—
その他の包括利益合計	△2,670	△4,259
中間包括利益	4,824	9,503
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	5,617	8,555
少数株主に係る中間包括利益	△792	947

③【中間連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 平成22年 4月 1日 至 平成22年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成23年 4月 1日 至 平成23年 9月 30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	65,000	67,000
当中間期末残高	65,000	67,000
資本剰余金		
当期首残高	55,021	56,819
当中間期末残高	55,021	56,819
利益剰余金		
当期首残高	169,113	166,745
当中間期変動額		
剰余金の配当	△9,190	△4,412
中間純利益	7,738	12,084
持分法適用会社持分減少に伴う減少高	△254	—
連結範囲の変動	—	△173
当中間期変動額合計	△1,706	7,497
当中間期末残高	167,406	174,243
自己株式		
当期首残高	△505	△505
当中間期末残高	△505	△505
株主資本合計		
当期首残高	288,629	290,059
当中間期変動額		
剰余金の配当	△9,190	△4,412
中間純利益	7,738	12,084
持分法適用会社持分減少に伴う減少高	△254	—
連結範囲の変動	—	△173
当中間期変動額合計	△1,706	7,497
当中間期末残高	286,922	297,556
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	1,565	1,314
当中間期変動額		
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△959	△1,809
当中間期変動額合計	△959	△1,809
当中間期末残高	605	△494
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△1,183	△336
当中間期変動額		
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	462	231
当中間期変動額合計	462	231
当中間期末残高	△721	△104
為替換算調整勘定		
当期首残高	1,451	△1,040
当中間期変動額		
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△1,366	△1,949

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
当中間期変動額合計	△1,366	△1,949
当中間期末残高	84	△2,990
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,833	△62
当中間期変動額		
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	△1,864	△3,527
当中間期変動額合計	△1,864	△3,527
当中間期末残高	△31	△3,590
少数株主持分		
当期首残高	19,976	20,704
当中間期変動額		
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	△521	△103
当中間期変動額合計	△521	△103
当中間期末残高	19,455	20,600
純資産合計		
当期首残高	310,439	310,700
当中間期変動額		
剰余金の配当	△9,190	△4,412
中間純利益	7,738	12,084
持分法適用会社持分減少に伴う減少高	△254	—
連結範囲の変動	—	△173
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	△2,385	△3,630
当中間期変動額合計	△4,092	3,867
当中間期末残高	306,347	314,567

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 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23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	13,341	21,082
減価償却費	9,519	9,816
減損損失	—	3,467
のれん償却額	193	662
有形固定資産除売却損益 (△は益)	462	4,498
投資有価証券評価損	661	49
持分法による投資損益 (△は益)	△511	△587
引当金の増減額 (△は減少)	192	△383
受取利息及び受取配当金	△282	△263
支払利息	7,842	7,285
売上債権の増減額 (△は増加)	2,315	△531
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	786	1,773
たな卸資産の増減額 (△は増加)	15,617	11,601
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,928	△1,243
その他	5,030	4,075
小計	52,239	61,303
利息及び配当金の受取額	674	163
利息の支払額	△7,864	△7,476
法人税等の支払額	△13,383	△610
営業活動によるキャッシュ・フロー	31,665	53,379
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	△251	△1,190
定期預金の払戻による収入	1	599
有形固定資産の取得による支出	△31,332	△53,945
有形固定資産の売却による収入	974	11,618
投資有価証券の取得による支出	△6,258	△988
投資有価証券の売却による収入	624	219
貸付けによる支出	△570	△300
貸付金の回収による収入	1,280	534
子会社株式の取得による支出	—	△1,276
その他	△1,522	1,275
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,053	△43,451
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	13,316	17,013
長期借入れによる収入	65,160	114,900
長期借入金の返済による支出	△56,086	△161,129
社債の発行による収入	20,000	15,000
株式の発行による収入	439	—
配当金の支払額	△9,190	△4,412
少数株主への配当金の支払額	△246	△268
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,393	△18,897
現金及び現金同等物に係る換算差額	△237	△885
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	27,768	△9,854
現金及び現金同等物の期首残高	43,174	92,354
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△481
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 70,942	※ 82,018

【中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

当中間連結会計期間
(自 平成23年4月1日
至 平成23年9月30日)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 19社

主要な連結子会社

上海環球金融中心有限公司、(株)森ビルホスピタリティコーポレーション、六本木エネルギーサービス(株)

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

イーヒルズ(株)、森ビル不動産投資顧問(株)、森ビルシティエアサービス(株)、M&Iアート(株)

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産の合計額、売上高の合計額、中間純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、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連結の範囲から除いております。

(3) 連結の範囲の変更

当中間連結会計期間より、イーヒルズ(株)・M&Iアート(株)については、重要性が乏しいため、連結の範囲から除外しております。

(4) 開示対象特別目的会社

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社の数 2社

主要な会社名

(株)プライムステージ

森ヒルズリート投資法人

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(イーヒルズ(株)、森ビル不動産投資顧問(株)、森ビルシティエアサービス(株)、M&Iアート(株)等)及び関連会社(六本木ファーストビル(株)等)は、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) その他

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、この会社については、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。

また、連結子会社のうち(株)栄戸国際ゴルフ倶楽部、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 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券(エクイティ出資含む)

時価のあるもの

中間決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法に基づく原価法

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

当中間連結会計期間
(自 平成23年 4月 1日
至 平成23年 9月30日)

- ② デリバティブ
時価法
- ③ たな卸資産
販売用不動産
個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）
商品
売価還元法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）
- (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法
 - ① 有形固定資産（リース資産を除く）
当社及び連結子会社は主として定率法を、また、在外連結子会社は定額法を採用しております。
ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については定額法によっております。
（主な耐用年数）
建物及び構築物 2～60年
機械装置及び車両運搬具 2～17年
 - ② 無形固定資産（リース資産を除く）
定額法
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（主として5年）に基づく定額法
 - ③ リース資産
所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産
自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
- (3) 重要な引当金の計上基準
 - ① 貸倒引当金
債権等の貸倒による損失に備えるため、当社及び連結子会社の一部は、一般債権については貸倒実績率に基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
 - ② 賞与引当金
当社及び国内連結子会社は、従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当中間連結会計期間負担額を計上しております。
 - ③ 退職給付引当金
従業員の退職給付に備えるため、当社及び国内連結子会社において当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。
なお、数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。
 - ④ 役員退職慰労引当金
役員の退職慰労金の支給に備えるため、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、平成20年4月1日付で廃止した旧役員退職慰労金規程に基づく要支給額947百万円についても当該引当金残高に含まれております。
 - ⑤ 災害損失引当金
東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当中間連結会計期間末における見積り額を計上しております。
- (4) 重要な収益及び費用の計上基準
完成工事高及び完成工事原価の計上基準
当中間連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

当中間連結会計期間
(自 平成23年4月1日
至 平成23年9月30日)

(5) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、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少数株主持分に含めて計上しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジの有効性評価の方法

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

(7) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、以下のものを対象としております。

① 手許現金

② 随時引き出し可能な預金

③ 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

(8) 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

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

② 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

【追加情報】

当中間連結会計期間
(自 平成23年4月1日
至 平成23年9月30日)

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

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

【注記事項】

(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 (平成23年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成23年9月30日)
たな卸資産	6,355百万円	3,045百万円
建物及び構築物	77,883	72,985
機械装置及び運搬具	6,842	6,386
工具、器具及び備品	3	3
土地	10,492	10,492
信託不動産	34,891	35,164
借地権	13,024	12,233
投資有価証券	9	9
計	149,502	140,321

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成23年9月30日)
短期借入金	68,821百万円	8,382百万円
長期借入金	25,109	63,364
その他(固定負債)	8,950	8,942
計	102,882	80,689

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 (平成23年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成23年9月30日)
森磯(株)、森喜代(株)他 (*)	22,185百万円	森磯(株)、森喜代(株)他 (*) 19,568百万円
虎六開発特定目的会社	1,500	虎六開発特定目的会社 1,500
(株)プライムステージ	150	(株)プライムステージ 91
計	23,835	計 21,159

(*)前連結会計年度(平成23年3月31日)

上記には信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務20,385百万円を含んでおります。

当中間連結会計期間(平成23年9月30日)

上記には信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務18,068百万円を含んでおります。

※3 財務制限条項

前連結会計年度(平成23年3月31日)

(1) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 20,950百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。
- ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。
- ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

(2) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 19,500百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部（純資産の部）の金額を直前の決算期比75%以上かつ245,600百万円以上に維持すること。
 - ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部（純資産の部）の金額を直前の決算期比75%以上かつ216,300百万円以上に維持すること。
 - ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
 - ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- (3) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 19,285百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。
 - ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ220,700百万円以上に維持すること。
 - ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
 - ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- (4) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 14,300百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。
 - ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ220,700百万円以上に維持すること。
 - ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
 - ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- (5) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 13,500百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。
- ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ220,700百万円以上に維持すること。
- ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

当中間連結会計期間（平成23年9月30日）

- (1) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 20,500百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部（純資産の部）の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。
 - ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部（純資産の部）の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。
 - ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
 - ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- (2) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 19,500百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部（純資産の部）の金額を直前の決算期比75%以上かつ245,600百万円以上に維持すること。
 - ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部（純資産の部）の金額を直前の決算期比75%以上かつ216,300百万円以上に維持すること。
 - ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
 - ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- (3) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 18,270百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。
 - ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ220,700百万円以上に維持すること。
 - ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
 - ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- (4) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 13,585百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。
- ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ220,700百万円以上に維持すること。
- ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

- (5) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 13,230百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。
- ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ220,700百万円以上に維持すること。
- ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

※4 不動産信託受益権による流動化に関する事項

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

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成23年9月30日)
信託不動産	3,077百万円	3,064百万円
その他(固定負債)	2,150	2,142

(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 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
給料手当	3,933百万円	3,628百万円
賞与引当金繰入額	203	180
退職給付費用	165	237
役員退職慰労引当金繰入額	—	31
貸倒引当金繰入額	29	34
減価償却費	1,441	1,404
賃借料	1,348	1,288

※2 固定資産売却益の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
土地	29百万円	1,000百万円
建物及び構築物等	5	92
計	34	1,093

※3 固定資産売却損の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
土地	400百万円	3,597百万円
建物及び構築物等	26	1,525
計	427	5,123

※4 固定資産除却損の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
建物及び構築物等	69	469
計	69	469

※5 減損損失

当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産	東京都港区	建物及び構築物	174
		土地	3,276
		その他	16

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

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

なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額により算定しております。

なお、前中間連結会計期間においては、該当事項はありません。

(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(自平成22年4月1日至平成22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	208,036	—	—	208,036
第一種優先株式	1,025	—	—	1,025
第二種優先株式	75	—	—	75
合計	209,136	—	—	209,136
自己株式				
普通株式	400	—	—	400
合計	400	—	—	400

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,837	23,300	平成22年3月31日	平成22年6月30日
	第一種優先株式	4,032	3,934,000	平成22年3月31日	平成22年6月30日
	第二種優先株式	320	4,272,000	平成22年3月31日	平成22年6月30日

当中間連結会計期間（自 平成23年4月1日 至 平成23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	215,311	—	—	215,311
第一種優先株式	1,025	—	—	1,025
第二種優先株式	75	—	—	75
合計	216,411	—	—	216,411
自己株式				
普通株式	400	—	—	400
合計	400	—	—	400

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

配当金支払額

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

（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 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）
現金及び預金勘定	63,658百万円	51,896百万円
有価証券勘定に含まれる現金同等物	8,000	32,999
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△715	△2,878
現金及び現金同等物	70,942	82,018

(リース取引関係)

1 所有権移転ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における航空機であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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 会計処理基準に関する事項 (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 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. 会計処理基準に関する事項 (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。

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

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間期末(期末)残高相当額
前連結会計年度(平成23年3月31日)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	5百万円	2百万円	3百万円
工具、器具及び備品	4	4	0
合計	10	6	3

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

当中間連結会計期間(平成23年9月30日)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額
機械装置及び運搬具	5百万円	2百万円	2百万円
工具、器具及び備品	4	4	—
合計	10	7	2

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

(2) 未経過リース料中間期末(期末)残高相当額等

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成23年9月30日)
1年内	1百万円	1百万円
1年超	2	1
合計	3	2

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

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

	前中間連結会計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
支払リース料	1百万円	0百万円
減価償却費相当額	1	0

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(金融商品関係)

前連結会計年度(平成23年3月31日)

金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注2)参照)。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	88,716	88,716	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	9,953	9,953	—
(3) 有価証券	6,000	6,000	—
(4) 投資有価証券			
①満期保有目的の債券	9	10	0
②その他有価証券	10,342	10,342	—
資産計	115,022	115,023	0
(1) 支払手形及び営業未払金	5,744	5,744	—
(2) 短期借入金	31,086	31,086	—
(3) 社債	53,000	53,412	412
(4) 長期借入金	650,475	651,407	931
負債計	740,307	741,651	1,343
デリバティブ取引(*1)	(563)	(563)	—

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

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

資 産

- (1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び営業未収入金、(3) 有価証券

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

- (4) 投資有価証券

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

負 債

- (1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金

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

- (3) 社債

当社の発行する社債の時価は、市場価格によっております。

- (4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額(*)を同様の新規借入を行なった場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。なお、1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて時価を表示しております。

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式等(*1)	1,087
②エクイティ出資(*2)	44,673

(*1)非上場株式等は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(4) 投資有価証券 ②その他有価証券」には含めておりません。

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

(注3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引にかか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（平成23年9月30日）

金融商品の時価等に関する事項

平成23年9月30日における中間連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（(注2)参照）。

	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) 現金及び預金	51,896	51,896	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	10,510	10,510	—
(3) 有価証券	32,999	32,999	—
(4) 投資有価証券			
①満期保有目的の債券	9	10	0
②その他有価証券	7,374	7,374	—
資産計	102,791	102,791	0
(1) 支払手形及び営業未払金	4,462	4,462	—
(2) 短期借入金	48,110	48,110	—
(3) 未払法人税等	11,070	11,070	—
(4) 社債	68,000	68,595	595
(5) 長期借入金	601,900	603,772	1,872
負債計	733,543	736,011	2,468
デリバティブ取引(*1)	(175)	(175)	—

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

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2)受取手形及び営業未収入金、(3)有価証券

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

(4) 投資有価証券

これら時価について、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照ください。

負 債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2)短期借入金、(3)未払法人税等

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

(4) 社債

当社の発行する社債の時価は、市場価格によっております。

(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額（*）を同様の新規借入を行なった場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。なお、1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて時価を表示しております。

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式等(*1)	1,078
②エクイティ出資(*2)	43,442

(*1)非上場株式等は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(4) 投資有価証券 ②その他有価証券」には含めておりません。

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

(注3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引にかかる市場リスクを示すものではありません。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成23年3月31日)

1 満期保有目的の債券

	種類	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの	(1) 国債・地方債等	9	10	0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	9	10	0
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		9	10	0

2 その他有価証券

	種類	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	(1) 株式	9,542	7,320	2,222
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1	1	0
	小計	9,544	7,321	2,222
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	(1) 株式	744	799	△54
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	6,053	6,073	△20
	小計	6,798	6,873	△75
合計		16,342	14,195	2,147

3 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式646百万円、その他有価証券で時価のない株式125百万円の減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価又は実質価額が取得原価に比べ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。

当中間連結会計期間（平成23年9月30日）

1 満期保有目的の債券

	種類	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）
時価が中間連結貸借対照 表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	9	10	0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	9	10	0
時価が中間連結貸借対照 表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		9	10	0

2 その他有価証券

	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	1,103	982	120
	(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	0
	小計	2,103	1,983	120
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	6,223	7,135	△912
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	32,046	32,046	0
	小計	38,269	39,182	△912
合計		40,373	41,165	△791

3 減損処理を行った有価証券

当中間連結会計期間において、その他有価証券で時価のある株式49百万円の減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価又は実質価額が取得原価に比べ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(平成23年3月31日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(平成23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(自平成22年4月1日至平成22年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)

該当事項はありません。

(資産除去債務)

前連結会計年度(平成23年3月31日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上していないもの

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

当中間連結会計期間(平成23年9月30日)

資産除去債務のうち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。また、当社グループは、PCBを含む機器の処理に係る債務を有しておりますが、同様に当該機器を保有する建物の解体時期の見積もりが困難であり、債務の履行時期を見積もることができません。これらの理由から、資産除去債務の金額を合理的に算定することが困難であるため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。
- ② 当社グループは、事務所や商業施設等の一部において、定期借地契約等の不動産賃貸借契約に基づき退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該施設については実質的に再契約等により継続使用することが可能であり、履行時期が不明確であります。したがって、資産除去債務の金額を合理的に算定することが困難であるため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)
前連結会計年度(平成23年3月31日)

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。

	連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価(百万円)
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	606,340	87,173	693,513	940,165
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	173,594	△20,477	153,116	380,788

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(74,646百万円)であります。また、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な減少額は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替(5,828百万円)であります。
- 3 当連結会計年度末の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

当中間連結会計期間(平成23年9月30日)

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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 前中間連結会計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

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開示します。

各報告セグメントの内容は以下の通りであります。

「賃貸」	賃貸管理事業、運営受託事業、投資事業、請負工事事業、地域冷暖房事業・電気供給事業、美術品売買事業、展望台事業、フォーラム事業等
「分譲」	投資家向けオフィスビル・賃貸住宅等の販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業等
「施設営業」	ホテル運営事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業、老人ホーム事業
「海外」	海外における不動産開発・賃貸事業及び海外投資事業

2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「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

(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	54,996	30,044	9,088	8,063	102,193	—	102,193
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	740	2,047	305	1	3,094	△3,094	—
計	55,736	32,092	9,394	8,064	105,287	△3,094	102,193
セグメント利益	10,314	16,096	408	237	27,056	△6,465	20,591
セグメント資産	885,176	62,972	14,279	144,573	1,107,001	43,187	1,150,189
その他の項目							
減価償却費	5,635	—	209	2,816	8,661	857	9,519
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	26,095	—	300	498	26,894	241	27,135

(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△6,465百万円には、セグメント間取引消去△1,675百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,789百万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43,187百万円には、セグメント間取引消去△17,110百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産60,297百万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241百万円は、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、中間連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

II 当中間連結会計期間（自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）

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開示します。

各報告セグメントの内容は以下の通りであります。

「賃貸」	賃貸管理事業、運営受託事業、投資事業、請負工事業、地域冷暖房事業・電気供給事業、展望台事業、フォーラム事業等
「分譲」	投資家向けオフィスビル・賃貸住宅等の販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業等
「施設営業」	ホテル運営事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業、老人ホーム事業
「海外」	海外における不動産開発・賃貸事業及び海外投資事業

2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「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

(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	52,964	30,772	7,598	21,371	112,706	—	112,706
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	805	5,696	285	5	6,792	△6,792	—
計	53,770	36,468	7,883	21,376	119,499	△6,792	112,706
セグメント利益又は損 失(△)	8,553	27,256	△497	9,085	44,397	△9,951	34,446
セグメント資産	916,915	30,521	14,236	120,820	1,082,494	90,414	1,172,908
その他の項目							
減価償却費	6,058	—	208	2,655	8,922	894	9,816
減損損失	3,467	—	—	—	3,467	—	3,467
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	42,286	—	101	602	42,990	78	43,069

(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△9,951百万円には、セグメント間取引消去△5,250百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,701百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2)セグメント資産の調整額90,414百万円には、セグメント間取引消去△18,099百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産108,514百万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78百万円は、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、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】

I 前中間連結会計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日）

1 地域ごとの情報

(1) 営業収益

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	その他	合計
93,959	8,063	170	102,193

(注) 営業収益は顧客の所在地を基礎とし、国別に分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	合計
708,022	104,269	812,291

2 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
森ヒルズリート投資法人	19,798	賃貸、分譲

II 当中間連結会計期間（自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）

1 地域ごとの情報

(1) 営業収益

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	その他	合計
91,202	21,372	131	112,706

(注) 営業収益は顧客の所在地を基礎とし、国別に分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	合計
787,558	85,759	873,317

2 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
森ヒルズリート投資法人	30,277	賃貸、分譲

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前中間連結会計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22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 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に記載をしているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前中間連結会計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22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	—	—	—	193	—	193
当中間期末残高	—	—	—	—	—	—

当中間連結会計期間（自 平成23年4月1日 至 平成23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	—	—	—	662	—	662
当中間期末残高	—	—	—	—	—	—

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前中間連結会計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22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 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

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

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

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

平成23年9月末日において、投資残高のある特別目的会社は9社あり、直近の決算日における主な資産及び負債（単純合算）は、次のとおりです。

2 特別目的会社との取引金額等

(1) 主な取引の金額又は残高

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成23年9月30日)
資産		
不動産	347,106百万円	343,542百万円
有価証券	2,968	2,968
その他	47,832	43,674
合計	397,907	390,184
負債及び純資産		
借入金等（注1）	336,366	333,074
出資預り金等（注2）	35,991	33,029
その他	25,548	24,080
合計	397,907	390,184
（注1）	借入金等は、ノンリコースローン及び資産流動化法上の特定目的会社の特定社債を通じてのものであります。	
（注2）	出資預り金等は、匿名組合出資預り金及び資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの優先出資金等による拠出分が含まれております。	

(2) 主な損益計上額

項目	前中間連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)	
出資金（注1）	配当収益	2,574百万円	2,311百万円
マネジメント業務（注2）	マネジメント業務収益	146	106
不動産賃貸（注3）	賃借料	—	48
（注1）	当社は、出資金に対する利益配当を営業収益として計上しております。		
（注2）	当社及び森ビル不動産投資顧問(株)は、特別目的会社からアセットマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しております。		
（注3）	当社は、特別目的会社と不動産賃貸借契約を締結しており、営業原価を計上しております。		

(1株当たり情報)

	前中間連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
1株当たり中間純利益金額	27,420.20円	46,971.86円
(算定上の基礎)		
中間純利益金額(百万円)	7,738	12,084
普通株主に帰属しない金額(百万円)	2,045	1,989
(うち優先配当額)	(2,045)	(1,989)
普通株式に係る中間純利益金額(百万円)	5,693	10,094
普通株式の期中平均株式数(株)	207,636	214,911

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

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成23年9月30日)
1株当たり純資産額	818,505.64円	846,757.35円
(算定上の基礎)		
純資産の部の合計額(百万円)	310,700	314,567
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	134,794	132,589
(うち少数株主持分)(百万円)	(20,704)	(20,600)
普通株式に係る中間期末(期末)の純資産額 (百万円)	175,905	181,977
1株当たり純資産額の算定に用いられた中間期末 (期末)の普通株式の数(株)	214,911	214,911

(重要な後発事象)

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 【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 (平成23年3月31日)	当中間会計期間 (平成23年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,998	33,919
受取手形	26	—
営業未収入金	8,541	8,791
リース債権	378	325
有価証券	6,000	32,999
エクイティ出資	6,346	4,573
販売用不動産	34,744	25,948
たな卸資産	241	272
前渡金	343	793
前払費用	2,738	3,208
繰延税金資産	885	1,452
その他	13,267	11,760
貸倒引当金	△196	△204
流動資産合計	128,315	123,840
固定資産		
有形固定資産		
建物	196,242	193,405
減価償却累計額	△68,967	△71,559
建物（純額）	*1 127,275	*1 121,846
構築物	6,396	6,368
減価償却累計額	△3,224	△3,397
構築物（純額）	3,171	2,970
機械及び装置	2,233	2,215
減価償却累計額	△1,335	△1,416
機械及び装置（純額）	898	798
車両運搬具	47	47
減価償却累計額	△40	△42
車両運搬具（純額）	7	4
工具、器具及び備品	11,838	11,867
減価償却累計額	△7,981	△8,252
工具、器具及び備品（純額）	3,856	3,615
土地	*1 459,484	*1 448,163
リース資産	962	962
減価償却累計額	△323	△422
リース資産（純額）	638	540
建設仮勘定	25,728	32,451
不動産仮勘定	46,826	46,538
信託不動産	56,790	92,812
減価償却累計額	△5,163	△5,715
信託不動産（純額）	*1, *5 51,626	*1, *5 87,097
有形固定資産合計	719,513	744,027
無形固定資産		
借地権	57,504	56,714
商標権	15	12
ソフトウェア	2,736	2,066

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当中間会計期間 (平成23年9月30日)
その他	127	126
無形固定資産合計	60,383	58,920
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 11,376	※1 8,416
関係会社株式	50,253	51,529
その他の関係会社有価証券	27,037	27,037
出資金	196	160
エクイティ出資	38,327	38,869
長期貸付金	8,282	8,413
関係会社長期貸付金	13,544	13,544
従業員に対する長期貸付金	4	3
破産更生債権等	244	145
長期前払費用	3,084	2,689
差入保証金	13,009	15,751
その他	3,495	3,589
貸倒引当金	△5,097	△4,835
投資その他の資産合計	163,760	165,315
固定資産合計	943,657	968,263
資産合計	1,071,973	1,092,103
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,183	3,051
短期借入金	25,009	42,022
1年内返済予定の長期借入金	※1 206,050	※1 176,547
リース債務	101	789
未払金	4,553	2,224
未払費用	1,261	1,294
未払法人税等	133	10,837
前受金	12,244	12,568
預り金	701	5,771
賞与引当金	538	550
災害損失引当金	452	84
その他	1,019	※4 715
流動負債合計	256,248	256,457
固定負債		
社債	53,000	68,000
長期借入金	※1, ※3 348,601	※1, ※3 356,657
リース債務	741	3
長期預り金	※1 54,339	※1 50,239
繰延税金負債	36,993	32,763
関係会社事業損失引当金	1,612	1,645
退職給付引当金	2,278	2,397
役員退職慰労引当金	1,144	979
債務保証損失引当金	10,778	11,088
その他	※1, ※5 12,159	※1, ※5 12,215
固定負債合計	521,649	535,990
負債合計	777,897	792,448

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当中間会計期間 (平成23年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金		
資本準備金	56,819	56,819
資本剰余金合計	56,819	56,819
利益剰余金		
利益準備金	250	250
その他利益剰余金		
別途積立金	88,207	83,094
買換資産積立金	82,012	79,737
繰越利益剰余金	△700	13,858
利益剰余金合計	169,770	176,941
自己株式	△505	△505
株主資本合計	293,084	300,254
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,326	△494
繰延ヘッジ損益	△334	△104
評価・換算差額等合計	991	△599
純資産合計	294,075	299,655
負債純資産合計	1,071,973	1,092,103

②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収益	33,496	34,635
投資収益	2,581	2,327
不動産売上高	32,092	36,468
業務受託収益	7,399	9,555
その他	6,661	4,263
営業収益合計	82,229	87,250
営業原価		
貸貸事業原価	28,244	31,040
投資原価	302	368
不動産売上原価	15,995	9,212
業務受託原価	5,879	7,497
その他	6,076	4,102
営業原価合計	56,497	52,221
営業総利益	25,732	35,029
販売費及び一般管理費	4,802	4,714
営業利益	20,929	30,315
営業外収益		
受取利息	449	238
受取配当金	785	688
受取出向料	692	556
受取補償金	841	841
その他	618	589
営業外収益合計	3,387	2,914
営業外費用		
支払利息	5,801	5,232
社債利息	223	398
その他	335	509
営業外費用合計	6,360	6,140
経常利益	17,957	27,088
特別利益		
固定資産売却益	※1 12	※1 1,093
投資有価証券売却益	86	—
関係会社事業損失引当金戻入額	102	—
移転補償金	42	—
受取保険金	—	478
その他	2	30
特別利益合計	246	1,602

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
特別損失		
固定資産売却損	※2 427	※2 5,123
投資有価証券評価損	661	2
減損損失	—	※3 3,467
関係会社事業損失引当金繰入額	—	33
債務保証損失引当金繰入額	—	309
その他	122	562
特別損失合計	1,210	9,498
税引前中間純利益	16,992	19,193
法人税、住民税及び事業税	7,951	11,322
法人税等調整額	△1,196	△3,712
法人税等合計	6,754	7,609
中間純利益	10,237	11,583

③【中間株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	65,000	67,000
当中間期末残高	65,000	67,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	55,021	56,819
当中間期末残高	55,021	56,819
資本剰余金合計		
当期首残高	55,021	56,819
当中間期末残高	55,021	56,819
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	250	250
当中間期末残高	250	250
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	88,194	88,207
当中間期変動額		
別途積立金の積立	13	—
別途積立金の取崩	—	△5,113
当中間期変動額合計	13	△5,113
当中間期末残高	88,207	83,094
買換資産積立金		
当期首残高	76,673	82,012
当中間期変動額		
買換資産積立金の取崩	△708	△2,274
当中間期変動額合計	△708	△2,274
当中間期末残高	75,965	79,737
繰越利益剰余金		
当期首残高	9,204	△700
当中間期変動額		
別途積立金の積立	△13	—
別途積立金の取崩	—	5,113
買換資産積立金の取崩	708	2,274
剰余金の配当	△9,190	△4,412
中間純利益	10,237	11,583
当中間期変動額合計	1,741	14,558
当中間期末残高	10,946	13,858
利益剰余金合計		
当期首残高	174,322	169,770
当中間期変動額		
剰余金の配当	△9,190	△4,412

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
中間純利益	10,237	11,583
当中間期変動額合計	1,046	7,170
当中間期末残高	175,369	176,941
自己株式		
当期首残高	△505	△505
当中間期末残高	△505	△505
株主資本合計		
当期首残高	293,838	293,084
当中間期変動額		
剰余金の配当	△9,190	△4,412
中間純利益	10,237	11,583
当中間期変動額合計	1,046	7,170
当中間期末残高	294,885	300,254
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	1,575	1,326
当中間期変動額		
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△955	△1,821
当中間期変動額合計	△955	△1,821
当中間期末残高	620	△494
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△1,179	△334
当中間期変動額		
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	461	230
当中間期変動額合計	461	230
当中間期末残高	△718	△104
評価・換算差額等合計		
当期首残高	395	991
当中間期変動額		
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△493	△1,591
当中間期変動額合計	△493	△1,591
当中間期末残高	△98	△599
純資産合計		
当期首残高	294,234	294,075
当中間期変動額		
剰余金の配当	△9,190	△4,412
中間純利益	10,237	11,583
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△493	△1,591
当中間期変動額合計	552	5,579
当中間期末残高	294,787	299,655

【重要な会計方針】

当中間会計期間
(自 平成23年4月1日
至 平成23年9月30日)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

- ① 満期保有目的の債券
償却原価法（定額法）
- ② 子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券
移動平均法に基づく原価法
- ③ その他有価証券（エクイティ出資含む）
時価のあるもの
中間決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
時価のないもの
移動平均法に基づく原価法
なお、匿名組合出資金については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書
を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) デリバティブ

時価法

(3) たな卸資産

- ① 販売用不動産
個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
- ② 商品
売価還元法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については定額法によっております。

（主な耐用年数）

建物	2～50年
構築物	2～60年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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

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負担額を計上して
おります。

当中間会計期間
(自 平成23年4月1日
至 平成23年9月30日)

(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、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

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

(4) 役員退職慰労引当金

当社は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中間会計期間末要支給額を計上しております。なお、平成20年4月1日付で廃止した旧役員退職慰労金規程に基づく要支給額947百万円についても当該引当金残高に含まれております。

(5) 関係会社事業損失引当金

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

(6) 債務保証損失引当金

関係会社への債務保証等に係る損失に備えるため、被保証者の財政状態等を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

(7) 災害損失引当金

東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当中間会計期間末における見積り額を計上しております。

4 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当中間会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

5 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジの有効性評価の方法

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

6 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

7 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

【追加情報】

当中間会計期間
(自 平成23年4月1日
至 平成23年9月30日)

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

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

【注記事項】

(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 (平成23年3月31日)	当中間会計期間 (平成23年9月30日)
建物	8,826百万円	8,483百万円
土地	10,492	10,492
信託不動産	3,077	3,064
投資有価証券	9	9
計	22,406	22,049

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当中間会計期間 (平成23年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	77百万円	77百万円
長期借入金	349	310
長期預り金	2,150	2,142
その他(固定負債)	6,800	6,800
計	9,377	9,331

2 保証債務

下記の預り敷金等に対して債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成23年3月31日)		当中間会計期間 (平成23年9月30日)
森磯㈱、森喜代㈱他 (*)	22,185百万円	森磯㈱、森喜代㈱他 (*)	19,568百万円
六本木エネルギーサービス㈱	2,568	六本木エネルギーサービス㈱	2,407
上海環球金融中心有限公司	47,546	上海環球金融中心有限公司	20,716
上海秀仕観光会務有限公司	2,811	上海秀仕観光会務有限公司	2,811
上海秀仕酒店経営有限公司	2,454	上海秀仕酒店経営有限公司	2,454
虎六開発特定目的会社	1,500	虎六開発特定目的会社	1,500
㈱プライムステージ	150	㈱プライムステージ	91
計	79,215	計	49,548

(*)前事業年度(平成23年3月31日)

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

当中間会計期間(平成23年9月30日)

上記には外貨建保証債務1,719百万円元及び信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務18,068百万円を含んでおります。

※3 財務制限条項

前事業年度(平成23年3月31日)

(1)当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 20,950百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。
- ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。
- ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき

2期連続して損失とならないようにすること。

- (2) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 19,500百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部（純資産の部）の金額を直前の決算期比75%以上かつ245,600百万円以上に維持すること。
- ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部（純資産の部）の金額を直前の決算期比75%以上かつ216,300百万円以上に維持すること。
- ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

- (3) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 19,285百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。
- ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ220,700百万円以上に維持すること。
- ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

- (4) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 14,300百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。
- ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ220,700百万円以上に維持すること。
- ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

- (5) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 13,500百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。
- ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ220,700百万円以上に維持すること。
- ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

- (6) 当社は連結子会社である上海環球金融中心有限公司の借入に関して銀行団との間でスポンサー契約（契約

日2005年9月2日、契約金額3,948百万人民元)を締結しております。

スポンサー契約には財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(条項内容)

決算期及び半期決算期において、その純資産が700億円を下回ってはならない。

当中間会計期間(平成23年9月30日)

(1) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 20,500百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ63,100百万円以上に維持すること。
 - ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ64,800百万円以上に維持すること。
 - ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
 - ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成18年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- (2) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 19,500百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ245,600百万円以上に維持すること。
 - ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における資本の部(純資産の部)の金額を直前の決算期比75%以上かつ216,300百万円以上に維持すること。
 - ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
 - ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成21年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- (3) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 18,270百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。
 - ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ220,700百万円以上に維持すること。
 - ③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
 - ④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。
- (4) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 13,585百万円

(条項内容)

- ① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。
- ② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上か

つ220,700百万円以上に維持すること。

③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

(5) 当社における以下の借入金に関して、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上すべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

長期借入金 13,230百万円

(条項内容)

① 各年度の決算期末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ232,900百万円以上に維持すること。

② 各年度の決算期末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を直前の決算期比75%以上かつ220,700百万円以上に維持すること。

③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、平成23年3月期以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。

(6) 当社は連結子会社である上海環球金融中心有限公司の借入に関して銀行団との間でスポンサー契約（契約日2005年9月2日、契約金額3,948百万人民元）を締結しております。

スポンサー契約には財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、当該契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(条項内容)

決算期及び半期決算期において、その純資産が700億円を下回ってはならない。

※4 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。

※5 不動産信託受益権による流動化に関する事項

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

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当中間会計期間 (平成23年9月30日)
信託不動産	3,077百万円	3,064百万円
長期預り金	2,150	2,142

(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 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
土地	12百万円	1,000百万円
建物等	0	92
計	12	1,093

※2 固定資産売却損の内訳

	前中間会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
土地	400百万円	3,597百万円
建物等	26	1,525
計	427	5,123

※3 減損損失

当中間会計期間において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産	東京都港区	建物	172
		土地	3,276
		その他	17

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

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

なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額により算定しております。

なお、前中間会計期間においては、該当事項はありません。

4 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
有形固定資産	4,139百万円	4,944百万円
無形固定資産	755	756

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首株式数 (株)	当中間会計期間増加株式数 (株)	当中間会計期間減少株式数 (株)	当中間会計期間末株式数 (株)
普通株式	400	—	—	400
合計	400	—	—	400

当中間会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首株式数 (株)	当中間会計期間増加株式数 (株)	当中間会計期間減少株式数 (株)	当中間会計期間末株式数 (株)
普通株式	400	—	—	400
合計	400	—	—	400

(リース取引関係)

1 所有権移転ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における航空機であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「2 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2 所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における設備であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間期末（期末）残高相当額
前事業年度（平成23年3月31日）

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	4百万円	4百万円	0百万円
合計	4	4	0

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

当中間会計期間（平成23年9月30日）

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額
工具、器具及び備品	4百万円	4百万円	—
合計	4	4	—

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

(2) 未経過リース料中間期末（期末）残高相当額等

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当中間会計期間 (平成23年9月30日)
1年内	0百万円	—
1年超	—	—
合計	0	—

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

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

	前中間会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
支払リース料	0百万円	0百万円
減価償却費相当額	0	0

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(平成23年3月31日)

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

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

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

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	49,205
関連会社株式	1,011
その他の関係会社有価証券	13,428

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券」には含めておりません。

当中間会計期間(平成23年9月30日)

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

	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	36	124	88
その他の関係会社有価証券	13,608	12,767	△841
合計	13,645	12,891	△753

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

区分	中間貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	50,481
関連会社株式	1,011
その他の関係会社有価証券	13,428

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券」には含めておりません。

(資産除去債務関係)

前事業年度（平成23年3月31日）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上していないもの

- ① 当社は、石綿を使用した建物を所有し、当該建物の解体時に法令の定める方法により石綿を適切に除去する債務を有しておりますが、老朽化等を原因とする資産の物理的使用可能期間の予測による解体時期の見積もりが困難であり、債務の履行時期を見積もることができません。また、当社グループは、P C Bを含む機器の処理に係る債務を有しておりますが、同様に当該機器を保有する建物の解体時期の見積もりが困難であり、債務の履行時期を見積もることができません。これらの理由から、資産除去債務の金額を合理的に算定することが困難であるため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。
- ② 当社は、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。

当中間会計期間（平成23年9月30日）

資産除去債務のうち中間貸借対照表に計上していないもの

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

(1株当たり情報)

	前中間会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
1株当たり中間純利益金額	39,455.30円	44,643.01円
(算定上の基礎)		
中間純利益金額(百万円)	10,237	11,583
普通株主に帰属しない金額(百万円)	2,045	1,989
(うち優先配当額)	(2,045)	(1,989)
普通株式に係る中間純利益金額(百万円)	8,192	9,594
普通株式の期中平均株式数(株)	207,636	214,911

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(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) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を平成23年4月27日
関東財務局長に提出。
- (2) 訂正発行登録書
上記(1)に関し、平成23年4月27日関東財務局長に提出。
- (3) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の4の規定に基づく臨時報告書を平成23年6月14日
関東財務局長に提出。
- (4) 訂正発行登録書
上記(3)に関し、平成23年6月14日関東財務局長に提出。
- (5) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度（第53期）（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）平成23年6月29日関東財務局長に提出。
- (6) 訂正発行登録書
上記(5)に関し、平成23年6月29日関東財務局長に提出。
- (7) 有価証券報告書の訂正報告書
上記(5)に関し、平成23年7月8日関東財務局長に提出。
- (8) 訂正発行登録書
上記(7)に関し、平成23年7月8日関東財務局長に提出。
- (9) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成23年7月26日関東財務局長に提出。
- (10) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成23年11月2日関東財務局長に提出。

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

平成23年12月15日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 齊藤 孝 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中市 俊也 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 尾関 高德 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成23年4月1日から平成24年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成23年4月1日から平成23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。

中間連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、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。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。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には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るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な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。また、中間監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め中間連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、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。

中間監査意見

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平成23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（平成23年4月1日から平成23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。

利害関係

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

以上

(注) 1. 上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が中間連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2. 中間連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の中間監査報告書

平成23年12月15日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 齊藤 孝 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中市 俊也 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 尾関 高德 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成23年4月1日から平成24年3月31日までの第54期事業年度の中間会計期間（平成23年4月1日から平成23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。

中間財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、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。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。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には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るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示の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な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な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連する内部統制を検討する。また、中間監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、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。

中間監査意見

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、森ビル株式会社の平成23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（平成23年4月1日から平成23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。

利害関係

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

以上

(注) 1. 上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が中間財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2. 中間財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。