

半期報告書

(第56期中) 自 平成25年4月1日
至 平成25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. 業績等の概要	5
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	14
(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	14
(4) ライツプランの内容	14
(5) 発行済株式総数、資本金等の状況	14
(6) 大株主の状況	15
(7) 議決権の状況	16
2. 株価の推移	17
3. 役員等の状況	17
第5 経理の状況	18
1. 中間連結財務諸表等	19
(1) 中間連結財務諸表	19
(2) その他	51
2. 中間財務諸表等	52
(1) 中間財務諸表	52
(2) その他	68
第6 提出会社の参考情報	69
第二部 提出会社の保証会社等の情報	70

[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25年12月20日
【中間会計期間】	第56期中（自 平成25年4月1日 至 平成25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54期中	第55期中	第56期中	第54期	第55期
会計期間	自平成23年 4月1日 至平成23年 9月30日	自平成24年 4月1日 至平成24年 9月30日	自平成25年 4月1日 至平成25年 9月30日	自平成23年 4月1日 至平成24年 3月31日	自平成24年 4月1日 至平成25年 3月31日
営業収益 (百万円)	112,706	139,121	129,184	200,204	248,460
経常利益 (百万円)	28,737	19,882	21,516	36,386	39,101
中間(当期)純利益 (百万円)	12,084	10,961	133,219	9,018	14,471
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	9,503	6,556	141,588	13,089	26,829
純資産額 (百万円)	314,567	319,239	419,949	317,576	337,988
総資産額 (百万円)	1,172,908	1,268,257	1,701,806	1,235,416	1,302,788
1株当たり純資産額 (円)	846,757.35	867,405.90	1,499,923.01	843,676.80	933,056.69
1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	46,971.86	41,789.47	612,889.29	23,449.76	48,907.18
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 (%)	25.06	23.53	23.14	23.90	24.14
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	53,379	63,097	56,051	84,973	94,302
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△43,451	△68,901	△25,673	△77,811	△68,302
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△18,897	23,308	△40,761	△28,034	8,435
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	82,018	89,578	120,854	72,231	107,725
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	3,282 (725)	3,161 (848)	3,168 (732)	3,194 (796)	3,108 (822)

(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) 提出会社の経営指標等

回次	第54期中	第55期中	第56期中	第54期	第55期
会計期間	自平成23年 4月1日 至平成23年 9月30日	自平成24年 4月1日 至平成24年 9月30日	自平成25年 4月1日 至平成25年 9月30日	自平成23年 4月1日 至平成24年 3月31日	自平成24年 4月1日 至平成25年 3月31日
営業収益 (百万円)	87,250	120,493	95,649	149,019	206,985
経常利益 (百万円)	27,088	21,459	13,843	30,863	36,836
中間(当期)純利益 (百万円)	11,583	12,453	11,670	9,655	10,160
資本金 (百万円)	67,000	67,000	67,000	67,000	67,000
発行済株式総数					
普通株式 (株)	215,311	215,311	215,311	215,311	215,311
第一種優先株式 (株)	1,025	1,025	—	1,025	1,025
第二種優先株式 (株)	75	75	—	75	75
第三種優先株式 (株)	—	—	700	—	—
純資産額 (百万円)	299,655	307,036	264,515	299,540	306,714
総資産額 (百万円)	1,092,103	1,223,178	1,226,382	1,166,035	1,260,568
1株当たり純資産額 (円)	873,227.14	907,613.45	898,102.90	863,434.31	869,899.45
1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	44,643.01	48,729.16	47,307.49	26,416.96	28,846.68
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)	—	—	—	1,500.00	42,500.00
第一種優先株式 (円)	—	—	—	3,569,000.00	3,552,000.00
第二種優先株式 (円)	—	—	—	4,272,000.00	4,272,000.00
第三種優先株式 (円)	—	—	462,904.00	—	—
自己資本比率 (%)	27.44	25.10	21.57	25.69	24.33
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	1,292 (305)	1,261 (322)	1,235 (312)	1,291 (291)	1,244 (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。

3 第一種優先株式及び第二種優先株式は平成25年7月29日に消却しております。新たに第三種優先株式を平成25年7月29日に発行しております。

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。なお、主要な関係会社の異動は以下の通りです。

(1) 賃貸事業

匿名組合AR・ONE、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープを新たに連結子会社としております。

(2) 分譲事業

主要な関係会社の異動はありません。

(3) 施設営業事業

平成25年4月1日付で株式会社森ビルホスピタリティコーポレーションが株式会社ヒルズクラブを吸収合併しております。

(4) 海外事業

主要な関係会社の異動はありません。

3 【関係会社の状況】

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

名称	住所	出資金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
匿名組合AR・ONE	東京都中央区	19,357 [100.0]	賃貸	-	-	(注) 2、3
匿名組合六本木ヒルズ・ フィナンシャルコープ	東京都港区	3,909 [100.0]	賃貸	-	-	(注) 3

(注) 1 「主要な事業内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 特定子会社に該当しております。

3 出資金の[]内は出資総額に対する当社出資比率(%)であります。

また、当中間連結会計期間において株式会社森ビルホスピタリティコーポレーションが株式会社ヒルズクラブを吸収合併しております。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数 (人)
賃貸	1,077 (305)
分譲	27 (—)
施設営業	1,102 (326)
海外	780 (91)
全社 (共通)	182 (10)
合計	3,168 (732)

- (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25年9月30日現在

従業員数 (人)	1,235 (312)
----------	-------------

- (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営業収益は、分譲事業において物件売却収入の減少により前年同期比△7.1%の129,184百万円となりました。営業利益は、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(以下、「本匿名組合」という。)の連結や海外事業における「上海環球金融中心」の一部売却により、同+9.9%の27,286百万円となりました。経常利益は、海外事業における「上海環球金融中心」の一部売却により同+8.2%の21,516百万円となりました。中間純利益は、本匿名組合の連結に伴い負ののれん発生益を計上したことにより、同12倍の133,219百万円となりました。

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、順調な稼働状況に加え、本匿名組合を連結したことにより、当セグメントの営業収益は73,615百万円と前中間連結会計期間と比べ9,091百万円増収となり、営業利益は420百万円増の13,193百万円となりました。

〈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)	36,673	49,260
運営受託事業収益	16,048	13,911
請負工事事業収益(注2)	3,203	4,738
地域冷暖房・電気供給事業収益(注3)	2,774	2,768
投資事業収益	3,340	4
その他事業収益	2,483	2,932
計	64,523	73,615

(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	311,668.56㎡	460,960.56㎡
転貸面積	157,984.68㎡	185,584.43㎡
計	469,653.24㎡	646,544.99㎡
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,183戸	1,191戸
転貸戸数	459戸	520戸
計	1,642戸	1,711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	599件	750件
完成件数	605件	756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	10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、住宅分譲が好調に推移したものの、物件売却の反動減により、当セグメントの営業収益は32,012百万円と前中間連結会計期間と比べ27,164百万円減収となり、営業利益は4,015百万円減の12,334百万円となりました。

③ 施設営業

当中間連結会計期間においては、グランドハイアット東京の稼働率上昇により、当セグメントの営業収益は10,004百万円と前中間連結会計期間に比べ694百万円増収となり、営業利益は125百万円増の182百万円となりました。

〈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	6,199	6,812
会員制クラブ事業収益	2,100	2,182
ゴルフ事業収益	1,009	1,009
計	9,309	10,004

④ 海外

当中間連結会計期間においては、賃貸が好調なことに加え「上海環球金融中心」の一部売却により、当セグメントの営業収益は16,122百万円と前中間連結会計期間と比べ7,468百万円増収となり、営業利益は4,379百万円増の5,774百万円となりました。

(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、有形及び無形固定資産の取得等により、120,854百万円(前連結会計年度比+13,128百万円)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、56,051百万円の収入(前年同期比△7,045百万円)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等により、25,673百万円の支出(前年同期比+43,228百万円)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、第一種優先株式及び第二種優先株式の消却等により、40,761百万円の支出(前年同期比△64,069百万円)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24年4月1日 至 平成24年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25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	24,273	17.4	19,978	15.5

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(当社及び当社の関係会社)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399,017百万円増加し、1,701,806百万円となりました。

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等により、2,617百万円減少しました。

固定資産は、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(以下、「本匿名組合」という。)の連結等に伴い、有形固定資産が増加したことにより、401,635百万円増加しました。

②負債

当中間連結会計期間の負債の合計は、本匿名組合の連結等に伴い、長期借入金や繰延税金負債等が増加したことにより前連結会計年度に比べ317,056百万円増加し、1,281,857百万円となりました。

③純資産

当中間連結会計期間の純資産の合計は、第一種優先株式及び第二種優先株式の消却により資本剰余金が減少しましたが、本匿名組合の連結や中間純利益の計上等により、前連結会計年度に比べ81,960百万円増加し、419,949百万円となりました。

(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、分譲事業において物件売却収入の減少により前年同期比△7.1%の129,184百万円となりました。

②営業利益

営業利益は、本匿名組合の連結や海外事業における「上海環球金融中心」の一部売却により、同+9.9%の27,286百万円となりました。

③経常利益

経常利益は、海外事業における「上海環球金融中心」の一部売却により同+8.2%の21,516百万円となりました。

④中間純利益

中間純利益は、本匿名組合の連結に伴い負ののれん発生益を計上したことにより、同12倍の133,219百万円となりました。

※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設備が竣工しております。

平成25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(株)	アークヒルズ サウスタワー	オフィス、 店舗他	東京都 港区	地上20階 地下3階	27,516 (27,516)	6,782	2,942	1,195	637	平成 25年 9月

当中間連結会計期間において、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ及び匿名組合AR・ONEを連結子会社として連結の範囲に含めたことに伴い、賃貸セグメントに係る次の設備が増加しております。

平成25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(株) 匿名組合 六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ	六本木ヒルズ	オフィス、 店舗、住宅、映画館、ホテル他	東京都 港区	(オフィス、店舗、ホテル) 地上54階 地下6階 (映画館) 地上6階 地下4階 (住宅) 地上43階 地下2階	515,502 (83,481)	127,241	56,091	329,934	6,439	平成 15年 4月
森ビル(株) 匿名組合 AR・ONE	虎ノ門37森ビル	オフィス、 店舗	東京都 港区	地上13階 地下2階	36,733	4,983	4,382	23,995	39	昭和 56年 9月

(注) 1 建物延床面積の()内は転貸借入面積で外数であります。また、共有持分がある場合は持分相当面積を算出して記載しております。

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

3 六本木ヒルズ、虎ノ門37森ビルは森ビル(株)保有分と合算して表示しております。

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
第三種優先株式	1,200
計	601,200

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数 (株) (平成25年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成25年12月20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
第三種優先株式	700	700	非上場	当社は単元株制度 は採用しておりま せん (注)2
計	216,011	216,011	—	—

(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 第三種優先株式の内容は次のとおりであります。

① 第三種優先配当金

当社は、剰余金の期末配当を行うときは、第三種優先株式を有する株主（以下、「第三種優先株主」という。）または第三種優先株式の登録株式質権者（以下、「第三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、「第三種優先期末配当金」という。）を支払う。また、当社は、剰余金の中間配当を行うときは、第三種優先株主または第三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、下記2-③に定める額の金銭（以下、「第三種優先中間配当金」といい、第三種優先期末配当金とあわせて「第三種優先配当金」という。）を支払う。

② 第三種優先期末配当金の額

1株当たりの第三種優先期末配当金の額は、第三種優先株式の払込金額に、下記の配当率（以下、「第三種優先期末配当率」という。）を乗じ、10月1日から翌年3月31日までの期間（以下、「期末配当期間」という。）の日数（初日および最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。ただし、期末配当による場合の基準日は毎年3月31日とする。第三種優先期末配当金は、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30年3月31日終了までの各事業年度に係る第三種優先期末配当金

第三種優先期末配当率＝ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）＋2.5%

平成31年3月31日終了以降の各事業年度に係る第三種優先期末配当金

第三種優先期末配当率＝ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）＋3.7%

第三種優先期末配当率は、%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、第三種優先期末配当率は10%とする。

上記の算式において「ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）」とは、第三種優先期末配当年率決定日（下記に定義される。以下、同じ。）（第三種優先期末配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日）におけるロンドン時間午前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LIBOR 6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（6ヶ月物）が公表されていない場合は、第三種優先期末配当年率決定日（第三種優先期末配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日）における東京時間午前11時現在の日本円6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（6ヶ月物）に代えて用いるものとする。

「第三種優先期末配当年率決定日」とは、各事業年度に係る第三種優先期末配当年率について、当該事業年度の10月1日をいうものとする。

③ 第三種優先中間配当金の額

1株当たりの第三種優先中間配当金の額は、第三種優先株式の払込金額に、下記の配当年率（以下、「第三種優先中間配当年率」という。）を乗じ、4月1日から同年9月30日までの期間（以下、「中間配当期間」という。ただし、平成26年3月31日終了の事業年度については、「中間配当期間」とは平成25年7月29日から同年9月30日までの期間をいう。）の日数（初日および最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。ただし、中間配当による場合の基準日は毎年9月30日とし、また、平成26年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金については、平成25年7月29日から同年9月30日までの期間につき下記に定める第三種優先中間配当年率にて、その期間の日数（初日および最終日を含む。）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31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金については、平成30年4月1日から同年8月31日までの期間および平成30年9月1日から同年9月30日までの期間の各々につき下記に定める第三種優先中間配当年率にて、各々の期間の日数（初日および最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。第三種優先中間配当金は、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26年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金

第三種優先中間配当年率＝（ユーロ円LIBOR（2ヶ月物）及びユーロ円LIBOR（3ヶ月物）を日割線形按分して求めた利率）＋2.5%

平成27年3月31日終了の事業年度から平成30年3月31日終了の事業年度までの各事業年度に係る第三種優先中間配当金

第三種優先中間配当年率＝ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）＋2.5%

平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金

平成30年4月1日から同年8月31日までに係る第三種優先中間配当年率

第三種優先中間配当年率＝（ユーロ円LIBOR（3ヶ月物）及びユーロ円LIBOR（6ヶ月物）を日割線形按分して求めた利率）＋2.5%

平成30年9月1日から同年9月30日までに係る第三種優先中間配当年率

第三種優先中間配当年率＝ユーロ円LIBOR（1ヶ月物）＋3.7%

平成32年3月31日終了以降の各事業年度に係る第三種優先中間配当金

第三種優先中間配当年率＝ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）＋3.7%

第三種優先中間配当年率は、%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、第三種優先中間配当年率は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（2ヶ月物）」、「ユーロ円LIBOR（3ヶ月物）」または「ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）」とは、それぞれ、第三種優先中間配当年率決定日（下記に定義される。以下、同じ。）（第三種優先中間配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日）におけるロンドン時間午前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LIBOR1ヶ月物（360日ベース））、ロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR2ヶ月物（360日ベース））、ロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR3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LIBOR6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（2ヶ月物）、ユーロ円LIBOR（3ヶ月物）またはユーロ円LIBOR（6ヶ月物）が公表されていない場合は、それぞれ、第三種優先中間配当年率決定日（第三種優先中間配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日）における東京時間午前11時現在の日本円1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）、日本円2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）、日本円3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6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（1ヶ月物）、ユーロ円LIBOR（2ヶ月物）、ユーロ円LIBOR（3ヶ月物）またはユーロ円LIBOR（6ヶ月物）に代えて用いるものとする。

「第三種優先中間配当年率決定日」とは、各事業年度に係る第三種優先中間配当年率について、当該事業年度の初日である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三種優先中間配当年率については平成25年7月29日をいうものとし、平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当年率のうち、平成30年4月1日から同年8月31日までに係る第三種優先中間配当年率については平成30年4月1日を、平成30年9月1日から同年9月30日までに係る第三種優先中間配当年率については平成30年9月1日をいうものとする。

④ 累積条項

ある中間配当期間に属する日を基準日として第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して支払う中間配当の額が第三種優先中間配当金の額に達しないときは、その不足額は当該中間配当期間の直後に到来する期末配当期間以降に累積するものとし、ある期末配当期間に属する日を基準日として第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して支払う期末配当の額が第三種優先期末配当金の額に達しないときは、その不足額は当該期末配当期間の直後に到来する中間配当期間以降に累積する。累積した不足額（以下、「累積未払第三種優先配当金」という。）については、第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して、普通株主およ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。

⑤ 非参加条項

第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対しては、第三種優先配当金を超えて剰余金の配当は行わない。

⑥ 残余財産の分配

当社は、残余財産を分配するときは、第三種優先株主または第三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、第三種優先株式1株につき、100,000,000円に経過第三種優先配当金相当額（下記に定義される。）および累積未払第三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「経過第三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。）が中間配当期間に属する場合には、当該残余財産分配日の属する事業年度について適用ある第三種優先中間配当金の額（上記2-③に従って算出する。）を当該中間配当期間の日数に対する当該事業年度の初日（ただし、平成26年3月31日終了の事業年度については、平成25年7月29日）から当該残余財産分配日までの日数（初日および当該残余財産分配日を含む。）で日割計算した額（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。なお、平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金の額の日割計算については、平成30年4月1日から同年8月31日までの期間および平成30年9月1日から同年9月30日までの期間の各々につき、当該期間ごとに適用ある第三種優先中間配当金の額及びその日数を用いて日割計算を行うものとする。）をいい、残余財産分配日が期末配当期間に属する場合には、当該残余財産分配日の属する事業年度について適用ある第三種優先期末配当金の額（上記2-②に従って算出する。）を当該期末配当期間の日数に対する当該事業年度の10月1日から当該残余財産分配日までの日数（10月1日および当該残余財産分配日を含む。）で日割計算した額（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。）に当該残余財産分配日の属する事業年度について適用ある第三種優先中間配当金の額（上記2-③に従って算出する。）を加えた額をいう。ただし、当該残余財産分配日の属する事業年度において第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して第三種優先中間配当金を支払ったときは、その額を控除した額とする。

第三種優先株主または第三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。

⑦ 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三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) 第三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項および第3項の規定を適用しない。

⑧ 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、第三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、第三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。

⑨ 取得条項

当社は、平成30年8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、第三種優先株式の全部または一部を取得ことができ、この場合、当社はこれと引換えに、第三種優先株式1株につき、100,000,000円に経過第三種優先配当金相当額（下記に定義される。）および累積未払第三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「経過第三種優先配当金相当額」とは、取得日が中間配当期間に属する場合には、当該取得日の属する事業年度について適用ある第三種優先中間配当金の額（上記2-③に従って算出する。）を当該中間配当期間の日数に対する当該事業年度の初日（ただし、平成26年3月31日終了の事業年度については、平成25年7月29日）から当該取得日までの日数（初日および当該取得日を含む。）で日割計算した額（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。なお、平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金の額の日割計算については、平成30年4月1日から同年8月31日までの期間および平成30年9月1日から同年9月30日までの期間の各々につき、当該期間ごとに適用ある第三種優先中間配当金の額及びその日数を用いて日割計算を行うものとする。）をいい、取得日が期末配当期間に属する場合には、当該取得日の属する事業年度について適用ある第三種優先期末配当金の額（上記2-②に従って算出する。）を当該期末配当期間の日数に対する当該事業年度の10月1日から当該取得日までの日数（10月1日および当該取得日を含む。）で日割計算した額（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。）に当該取得日の属する事業年度について適用ある第三種優先中間配当金の額（上記2-③に従って算出する。）を加えた額をいう。ただし、当該取得日の属する事業年度において第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して第三種優先中間配当金を支払ったときは、その額を控除した額とする。

当社が第三種優先株式の一部を取得するときは、取得する第三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、各第三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。

⑩ 議決権

第三種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

⑪ 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、第三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。

⑫ 優先順位

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

3 第三種優先株式については、第三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。

4 第三種優先株式は、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25年7月29日 (注)	△400	216,011	—	67,000	△40,000	16,819

- (注) 1 第一種優先株式及び第二種優先株式の消却原資を確保するため、平成25年6月25日開催の定時株主総会において、資本準備金の額の減少について決議し、また、同日開催の取締役会において、資本金の減少について決議いたしました。この結果、平成25年7月29日付で、資本金が35,000百万円減少し、資本準備金が75,000百万円減少しております。
- 2 平成25年7月29日を払込期日とする第三種優先株式の第三者割当による有償増資により、発行済株式総数が700株、資本金が35,000百万円、資本準備金が35,000百万円増加しました。
発行価格1株100百万円、発行価額の総額70,000百万円、資本組入額1株50百万円
- 3 平成25年6月25日開催の取締役会決議に基づき、平成25年7月29日付で、第一種優先株式1,025株及び第二種優先株式75株を、金銭を対価とする取得条項に基づき110,000百万円で取得し、消却いたしました。
- 4 上記1から3の結果、平成25年7月29日において、発行済株式総数は400株減少し、資本準備金は総額で40,000百万円減少しました（なお、資本準備金の減資割合は70.4%です。）。

(6) 【大株主の状況】

① 所有株式数別

平成25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	39.86
(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	64,190	29.72
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	54,143	25.06
森 佳子	東京都港区	2,643	1.22
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.08
森 京子	東京都港区	2,325	1.08
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.39
辻 慎吾	東京都港区	800	0.37
森 浩生	東京都港区	800	0.37
森 飛鳥	東京都港区	357	0.17
計	—	214,533	99.32

(注) 上記のほか当社保有の自己株式400株(0.19%)があります。

② 所有議決権数別

平成25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	64,190	29.87
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	54,143	25.19
森 佳子	東京都港区	2,643	1.23
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.08
森 京子	東京都港区	2,325	1.08
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.40
辻 慎吾	東京都港区	800	0.37
森 浩生	東京都港区	800	0.37
森 飛鳥	東京都港区	357	0.17
計	—	214,533	99.82

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成25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	第三種優先株式 700	—	「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	216,011	—	—
総株主の議決権	—	214,911	—

② 【自己株式等】

平成25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	0.19
計	—	400	—	400	0.19

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 【役員の状態】

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、役員の状態はありません。

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25年4月1日から平成25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25年4月1日から平成25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 (平成25年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	105,309	※1, ※5 96,911
受取手形及び営業未収入金	29,616	21,193
有価証券	6,000	33,636
エクイティ出資	3,909	—
たな卸資産	※4 60,708	※4 44,905
繰延税金資産	3,562	2,069
その他	17,024	24,724
貸倒引当金	△317	△247
流動資産合計	225,812	223,195
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	320,273	334,864
減価償却累計額	△107,707	△114,512
建物及び構築物（純額）	※1, ※4 212,566	※1, ※4 220,352
機械装置及び運搬具	19,579	20,114
減価償却累計額	△11,669	△12,479
機械装置及び運搬具（純額）	※1, ※4 7,910	※1 7,634
工具、器具及び備品	17,039	17,836
減価償却累計額	△11,617	△12,434
工具、器具及び備品（純額）	※1, ※4 5,422	※1, ※4 5,401
土地	※1, ※4 433,502	※1, ※4 424,622
建設仮勘定	33,056	※1, ※5 31,878
信託不動産	174,532	666,056
減価償却累計額	△13,431	△92,155
信託不動産（純額）	※1, ※3 161,100	※1, ※3, ※5 573,900
その他	52,350	52,855
減価償却累計額	△874	△1,044
その他（純額）	51,475	51,810
有形固定資産合計	905,034	1,315,601
無形固定資産		
借地権	61,942	63,358
その他	2,764	※1, ※5 2,644
無形固定資産合計	64,706	66,002
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 17,042	※1 19,014
エクイティ出資	56,582	45,576
長期貸付金	9,409	872
繰延税金資産	622	839
その他	27,698	※1, ※5 32,418
貸倒引当金	△4,121	△1,713
投資その他の資産合計	107,234	97,007
固定資産合計	1,076,975	1,478,611
資産合計	1,302,788	1,701,806

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	10,502	13,643
短期借入金	※1 102,913	※1, ※5 104,515
1年内償還予定の社債	30,000	10,000
未払法人税等	1,647	3,191
賞与引当金	1,000	1,072
その他	45,158	28,668
流動負債合計	191,221	161,091
固定負債		
社債	93,000	113,000
長期借入金	※1 518,693	※1, ※5 774,328
受入敷金保証金	56,122	64,754
長期預り金	※1, ※3 56,258	※1, ※3 52,861
退職給付引当金	3,448	3,640
役員退職慰労引当金	425	355
繰延税金負債	41,130	107,590
その他	4,499	4,233
固定負債合計	773,578	1,120,765
負債合計	964,800	1,281,857
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金	56,819	16,819
利益剰余金	180,781	295,102
自己株式	△505	△505
株主資本合計	304,095	378,416
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,603	2,949
繰延ヘッジ損益	△59	9
為替換算調整勘定	7,846	12,477
その他の包括利益累計額合計	10,390	15,437
少数株主持分	23,503	26,096
純資産合計	337,988	419,949
負債純資産合計	1,302,788	1,701,806

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24年4月1日 至 平成24年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	
営業収益		139,121		129,184
営業原価		102,679		91,534
営業総利益		36,441		37,649
販売費及び一般管理費		※1 11,602		※1 10,362
営業利益		24,838		27,286
営業外収益				
受取利息		356		247
為替差益		—		3,404
持分法による投資利益		617		540
受取補償金		841		843
還付消費税		307		—
その他		754		695
営業外収益合計		2,878		5,731
営業外費用				
支払利息		5,976		8,231
株式交付費		—		1,830
為替差損		803		—
その他		1,055		1,440
営業外費用合計		7,835		11,501
経常利益		19,882		21,516
特別利益				
固定資産売却益		※2 548		※2 1,583
負ののれん発生益		—		116,962
受取補償金		83		—
その他		157		2,105
特別利益合計		789		120,651
特別損失				
固定資産売却損		※3 105		※3 313
減損損失		3,438		—
その他		545		10
特別損失合計		4,089		324
税金等調整前中間純利益		16,582		141,842
法人税、住民税及び事業税		2,236		3,904
法人税等調整額		3,201		3,003
法人税等合計		5,438		6,908
少数株主損益調整前中間純利益		11,144		134,934
少数株主利益		182		1,714
中間純利益		10,961		133,219

【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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
少数株主損益調整前中間純利益	11,144	134,934
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△698	345
繰延ヘッジ損益	33	69
為替換算調整勘定	△3,922	6,238
その他の包括利益合計	△4,588	6,653
中間包括利益	6,556	141,588
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	7,401	138,266
少数株主に係る中間包括利益	△845	3,321

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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	67,000	67,000
当中間期変動額		
新株の発行	—	35,000
資本金から剰余金への振替	—	△35,000
当中間期変動額合計	—	—
当中間期末残高	67,000	67,000
資本剰余金		
当期首残高	56,819	56,819
当中間期変動額		
新株の発行	—	35,000
資本金から剰余金への振替	—	35,000
自己株式の消却	—	△110,000
当中間期変動額合計	—	△40,000
当中間期末残高	56,819	16,819
利益剰余金		
当期首残高	170,610	180,781
当中間期変動額		
剰余金の配当	△4,300	△14,274
中間純利益	10,961	133,219
連結範囲の変動	—	△4,624
当中間期変動額合計	6,660	114,320
当中間期末残高	177,270	295,102
自己株式		
当期首残高	△505	△505
当中間期変動額		
自己株式の取得	—	△110,000
自己株式の消却	—	110,000
当中間期変動額合計	—	—
当中間期末残高	△505	△505
株主資本合計		
当期首残高	293,924	304,095
当中間期変動額		
新株の発行	—	70,000
剰余金の配当	△4,300	△14,274
中間純利益	10,961	133,219
連結範囲の変動	—	△4,624
自己株式の取得	—	△110,000
当中間期変動額合計	6,660	74,320
当中間期末残高	300,584	378,416

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月 30日)
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	1,254	2,603
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）	△698	345
当中間期変動額合計	△698	345
当中間期末残高	555	2,949
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△33	△59
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）	33	69
当中間期変動額合計	33	69
当中間期末残高	—	9
為替換算調整勘定		
当期首残高	148	7,846
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）	△2,893	4,631
当中間期変動額合計	△2,893	4,631
当中間期末残高	△2,744	12,477
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,369	10,390
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）	△3,559	5,046
当中間期変動額合計	△3,559	5,046
当中間期末残高	△2,189	15,437
少数株主持分		
当期首残高	22,282	23,503
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）	△1,438	2,593
当中間期変動額合計	△1,438	2,593
当中間期末残高	20,844	26,096
純資産合計		
当期首残高	317,576	337,988
当中間期変動額		
新株の発行	—	70,000
剰余金の配当	△4,300	△14,274
中間純利益	10,961	133,219
連結範囲の変動	—	△4,624
自己株式の取得	—	△110,000
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△4,997	7,640
当中間期変動額合計	1,663	81,960
当中間期末残高	319,239	419,949

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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25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	16,582	141,842
減価償却費	9,741	13,002
減損損失	3,438	—
のれん償却額	320	296
負ののれん発生益	—	△116,962
株式交付費	—	1,830
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△202	△1,262
投資有価証券売却益	△62	—
持分法による投資損益 (△は益)	△617	△540
引当金の増減額 (△は減少)	248	△69
受取利息及び受取配当金	△421	△324
支払利息	5,976	8,231
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,308	8,748
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	664	—
たな卸資産の増減額 (△は増加)	37,093	19,959
仕入債務の増減額 (△は減少)	4,166	74
未払金の増減額 (△は減少)	△6,208	△3,509
その他	△3,230	△5,383
小計	66,180	65,933
利息及び配当金の受取額	832	697
利息の支払額	△5,976	△8,467
法人税等の支払額	△2,298	△2,111
法人税等の還付額	4,359	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	63,097	56,051
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	△708	△2,403
定期預金の払戻による収入	29	1,625
有形及び無形固定資産の取得による支出	△48,312	△31,404
有形及び無形固定資産の売却による収入	4,242	10,081
投資有価証券の取得による支出	△921	△2,488
投資有価証券の売却による収入	126	—
貸付けによる支出	△23,581	△40
貸付金の回収による収入	11,139	23
子会社株式の取得による支出	△10,951	△2,051
その他	35	985
投資活動によるキャッシュ・フロー	△68,901	△25,673
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)	△575	△713
長期借入れによる収入	109,774	98,650
長期借入金の返済による支出	△101,320	△82,254
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	—	△20,000
株式の発行による収入	—	68,169
自己株式の取得による支出	—	△110,000
配当金の支払額	△4,300	△14,262
少数株主への配当金の支払額	△268	△351
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,308	△40,761

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
現金及び現金同等物に係る換算差額	△157	696
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	17,346	△9,685
現金及び現金同等物の期首残高	72,231	107,725
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	22,814
現金及び現金同等物の中間期末残高	* 89,578	* 120,854

【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 20社

主要な連結子会社の名称

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

上記のうち、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープについては、当中間連結会計期間において匿名組合に関連する変更契約を締結したことにより、実質的に支配していると判断されることとなったため、連結の範囲に含めております。

また、匿名組合AR・ONEについては「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号平成23年3月25日)等を当中間連結会計期間より適用したことにより、連結の範囲に含めております。

なお、(株)ヒルズクラブについては平成25年4月1日付で(株)森ビルホスピタリティコーポレーションと合併したため、連結の範囲から除いております。

(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、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。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 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)、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) 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)穴戸国際ゴルフ倶楽部、他9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。

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

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

在外連結子会社は定額法

（主な耐用年数）

建物及び構築物 2～60年

機械装置及び運搬具 2～20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。

(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出に備えて、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157百万円についても当該引当金残高に含まれております。

(4) 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。

(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) 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年間の間で均等償却により償却を行っております。ただし、僅少なものについては一括償却しております。

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

(9) その他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。控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

② 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(会計方針の変更)

(連結財務諸表に関する会計基準等の適用)

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)を当中間連結会計期間より適用し、匿名組合AR・ONEを新たに連結子会社としました。

新たに連結子会社となる匿名組合AR・ONEへの会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(4)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において匿名組合AR・ONEに関する資産及び負債の全てを時価により評価しております。

この結果、当中間連結会計期間の期首の利益剰余金が4,624百万円減少しております。

(表示方法の変更)

(中間連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「固定負債」の「長期預り金」に含めて表示しておりました「受入敷金保証金」は、より適切に表示するため当中間連結会計期間から独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「固定負債」の「長期預り金」に表示していた112,381百万円は、「受入敷金保証金」56,122百万円、「長期預り金」56,258百万円として組替えております。

(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 (平成25年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成25年9月30日)
現金及び預金	一百万円	25,117百万円
建物及び構築物	794	1,523
機械装置及び運搬具	4,126	3,117
工具、器具及び備品	2	2
土地	2,363	2,363
建設仮勘定	—	116
信託不動産	73,376	491,357
その他(無形固定資産)	—	0
投資有価証券	9	9
その他(投資その他の資産)	—	1,429
計	80,672	525,039

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25年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成25年9月30日)
短期借入金	289百万円	6,604百万円
長期借入金	1,826	227,969
長期預り金	38,838	38,526
計	40,954	273,100

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25年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成25年9月30日)
森磯株、森喜代株他 (*)	12,651百万円	14,081百万円
K2合同会社	500	500
株プライムステージ	139	193
計	13,290	14,774

(*)前連結会計年度(平成25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12,651百万円を含んでおります。

当中間連結会計期間(平成25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14,081百万円を含んでおります。

※3 不動産信託受益権による流動化

平成23年12月27日に(有)TR・TWO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25年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成25年9月30日)
信託不動産	73,376百万円	73,046百万円
長期預り金	38,838	38,526

※4 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度（平成25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39,452百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より販売用不動産に振り替えております。

当中間連結会計期間（平成25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4,392百万円については、保有目的を変更し、当中間連結会計期間より販売用不動産に振り替えております。

※5 ノンリコース債務及び対応する資産

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

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成25年9月30日)
短期借入金	一百万円	6,314百万円
長期借入金	—	226,309

債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成25年9月30日)
現金及び預金	一百万円	25,117百万円
建設仮勘定	—	116
信託不動産	—	418,310
その他（無形固定資産）	—	0
その他（投資その他の資産）	—	1,429

(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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
給料手当	3,618百万円	3,295百万円
役員退職慰労引当金繰入額	49	53
賞与引当金繰入額	176	177
退職給付費用	261	292
租税公課	1,485	1,353
諸手数料	747	1,173
貸倒引当金繰入額	53	16

※2 固定資産売却益の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
土地	464百万円	1,554百万円
建物及び構築物等	84	28
計	548	1,583

※3 固定資産売却損の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
土地	1百万円	55百万円
建物及び構築物等	103	258
計	105	313

(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24年4月1日至平成24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24年6月26日 定時株主総会	普通株式	322	1,500	平成24年3月31日	平成24年6月27日
	第一種優先株式	3,658	3,569,000	平成24年3月31日	平成24年6月27日
	第二種優先株式	320	4,272,000	平成24年3月31日	平成24年6月27日

当中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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 （注）1	1,025	—	1,025	—
第二種優先株式 （注）1	75	—	75	—
第三種優先株式 （注）2	—	700	—	700
合計	216,411	700	1,100	216,011
自己株式				
普通株式	400	—	—	400
第一種優先株式 （注）3	—	1,025	1,025	—
第二種優先株式 （注）4	—	75	75	—
合計	400	1,100	1,100	400

- （注）1. 第一種優先株式1,025株及び第二種優先株式75株の減少は自己株式の取得によるものであります。
2. 第三種優先株式数の増加700株は、平成25年6月25日開催の取締役会における第三者割当による新株発行の決議に基づき優先株式を発行したことによります。
3. 第一種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少1,025株は取得及び消却によるものであります。
平成25年7月29日取得 平成25年7月29日消却
（株式数）1,025株 （取得価額）100百万円 （取得価額の総額）102,500百万円
4. 第二種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少75株は取得及び消却によるものであります。
平成25年7月29日取得 平成25年7月29日消却
（株式数）75株 （取得価額）100百万円 （取得価額の総額）7,500百万円

- 2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項
該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年6月25日 定時株主総会	普通株式	9,133	42,500	平成25年3月31日	平成25年6月26日
	第一種優先株式	3,640	3,552,000	平成25年3月31日	平成25年6月26日
	第二種優先株式	320	4,272,000	平成25年3月31日	平成25年6月26日

(注) 平成25年7月29日付で自己株式を取得した際に、経過配当金相当額として上記の配当金とは別に以下の金額を支払っております。

第一種優先株式 1,073,975,525円

第二種優先株式 105,336,975円

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末日後となるもの

(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25年11月19日 臨時取締役会	第三種優先株式	324	462,904	平成25年9月30日	平成25年12月5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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
現金及び預金勘定	65,479百万円	96,911百万円
有価証券勘定に含まれる現金同等物	26,999	33,636
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,900	△9,694
現金及び現金同等物	89,578	120,854

(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。

(金融商品関係)

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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2. 参照）。

前連結会計年度（平成25年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	105,309	105,309	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	29,616	29,616	—
(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	12,090	12,090	—
資産計	153,026	153,026	0
(1) 支払手形及び営業未払金	10,502	10,502	—
(2) 短期借入金	713	713	—
(3) 社債	123,000	124,077	1,077
(4) 長期借入金	620,893	627,929	7,035
負債計	755,108	763,221	8,113
デリバティブ取引(*)	(93)	(93)	—

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

当中間連結会計期間（平成25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) 現金及び預金	96,911	96,911	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	21,193	21,193	—
(3) 有価証券	33,636	33,636	—
(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	12,875	12,875	—
資産計	164,628	164,628	0
(1) 支払手形及び営業未払金	13,643	13,643	—
(2) 短期借入金	—	—	—
(3) 社債	123,000	124,386	1,386
(4) 長期借入金	878,844	890,855	12,011
負債計	1,015,488	1,028,886	13,398
デリバティブ取引(*)	15	15	—

(*) 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ます。

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

資 産

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

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

- (4) 投資有価証券

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

負 債

- (1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金

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

- (3) 社債

これらの時価は、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、一年内償還予定の社債は、社債に含めて時価を表示しております。

- (4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額(*)を同様の新規借入を行なった場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。なお、一年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて時価を表示しております。

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成25年9月30日)
①非上場株式等(*1)	1,195	1,923
②エクイティ出資(*2)	60,492	45,576
③受入敷金保証金(*2)	56,122	64,754

(*1)非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(4)投資有価証券 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、受入敷金保証金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるものであります。

3. 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度 (平成25年3月31日)

	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

当中間連結会計期間 (平成25年9月30日)

	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

前連結会計年度（平成25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	11,894	7,924	3,970
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	65	47	17
	小計	11,959	7,972	3,987
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	130	169	△39
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	6,000	6,000	—
	小計	6,130	6,169	△39
合計		18,090	14,141	3,948

当中間連結会計期間（平成25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	12,800	8,342	4,457
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	575	547	27
	小計	13,375	8,889	4,485
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	—	—	—
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	33,137	33,137	—
	小計	33,137	33,137	—
合計		46,512	42,026	4,485

3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

前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14百万円の減損処理を行っております。

当中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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（平成25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25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24年4月1日 至 平成24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25年4月1日 至 平成25年9月30日）

該当事項はありません。

(資産除去債務)

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。また、当社グループは、P C Bを含む機器の処理に係る債務を有しておりますが、同様に当該機器を保有する建物の解体時期の見積もりが困難であり、債務の履行時期を見積もることができません。これらの理由から、資産除去債務の金額を合理的に算定することが困難であるため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

- ② 当社グループは、事務所や商業施設等の一部において、定期借地契約等の不動産賃貸借契約に基づき退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該施設については実質的に再契約等により継続使用することが可能であり、履行時期が不明確であります。したがって、資産除去債務の金額を合理的に算定することが困難であるため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ
事業の内容 不動産の賃貸等

(2) 企業結合を行った理由

六本木ヒルズのより機動的な運営を図ることを目的に匿名組合に関連する変更契約を締結したためであります。

(3) 企業結合日

平成25年6月20日 (みなし取得日 平成25年4月1日)

(4) 取得企業を決定するに至った主な根拠

匿名組合に関連する変更契約を締結したことに伴い、当社が実質的に支配していると判断されたためであります。

2. 中間連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成25年4月1日から平成25年9月30日まで

3. 被取得企業の取得原価

企業結合日に保有していた被取得企業の匿名組合出資金 3,909百万円

4. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

116,962百万円

(2) 発生原因

匿名組合を連結子会社とするにあたり、匿名組合の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を上回ったことにより生じた差額であります。

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産 28,788百万円

固定資産 391,916百万円

資産合計 420,704百万円

流動負債 15,732百万円

固定負債 284,100百万円

負債合計 299,833百万円

6. 当中間連結会計期間の中間連結損益計算書に及ぼす影響額及びその算定方法

影響額の算定については、平成25年4月1日をみなし取得日としているため実績額を利用しております。

従来、匿名組合からの配当を当社の営業収益として計上しておりましたが、当中間連結会計期間より連結子会社とするにあたり、営業収益と営業原価及び借入金の支払利息を計上することから、営業収益4,571百万円営業利益2,467百万円が増加いたしました。なお、経常利益への影響は軽微であります。

さらに、上記連結にあたり、当中間連結会計期間において、特別利益「負ののれん発生益」116,962百万円が発生し、税金等調整前中間純利益が116,699百万円増加いたしました。

(賃貸等不動産関係)

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中間連結貸借対照表計上額（連結貸借対照表計上額）、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)	当中間連結会計期間 (自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月 30日)
賃貸等不動産		
中間連結貸借対照表計上額（連結貸借対照表計上額）		
期首残高	731,721	696,414
期中増減額	△35,306	23,927
中間期末（期末）残高	696,414	720,341
中間期末（期末）時価	898,006	938,705
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
中間連結貸借対照表計上額（連結貸借対照表計上額）		
期首残高	152,853	163,666
期中増減額	10,813	381,332
中間期末（期末）残高	163,666	544,998
中間期末（期末）時価	412,457	801,141

(注) 1 中間連結貸借対照表計上額（連結貸借対照表計上額）は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は不動産譲渡（44,672百万円）であります。当中間連結会計期間の主な増加額は新規連結子会社の増加に伴う不動産の増加（413,803百万円）であります。

3 中間期末（期末）の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(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・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 平成24年4月1日 至 平成24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	63,798	57,796	8,872	8,653	139,121	—	139,121
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	725	1,379	436	0	2,542	△2,542	—
計	64,523	59,176	9,309	8,653	141,663	△2,542	139,121
セグメント利益	12,772	16,350	56	1,395	30,575	△5,736	24,838
セグメント資産	982,065	40,077	15,007	113,311	1,150,462	117,794	1,268,257
その他の項目							
減価償却費	6,392	—	201	2,379	8,974	767	9,741
減損損失	3,438	—	—	—	3,438	—	3,438
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	96,571	—	173	318	97,063	406	97,469

(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△5,736百万円には、セグメント間取引消去△1,000百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,736百万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117,794百万円には、セグメント間取引消去△36,303百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産154,098百万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406百万円は、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。

当中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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	71,604	31,984	9,473	16,122	129,184	—	129,184
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,011	27	530	—	2,570	△2,570	—
計	73,615	32,012	10,004	16,122	131,754	△2,570	129,184
セグメント利益	13,193	12,334	182	5,774	31,484	△4,197	27,286
セグメント資産	1,388,098	43,048	16,449	145,242	1,592,840	108,965	1,701,806
その他の項目							
減価償却費	9,406	—	250	2,960	12,618	384	13,002
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	11,145	—	468	213	11,828	267	12,095

（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△4,197百万円には、セグメント間取引消去319百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,517百万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108,965百万円には、セグメント間取引消去△582百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産109,548百万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267百万円は、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24年4月1日 至 平成24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
130,264	8,654	202	139,121

(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
842,194	82,505	924,699

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	24,273	分譲

II 当中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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
112,962	16,129	92	129,184

(注) 営業収益は顧客の所在地を基礎とし、国別に分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	合計
1,215,456	100,144	1,315,601

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	19,978	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24年4月1日 至 平成24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。

当中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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 平成24年4月1日 至 平成24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	—	—	—	320	—	320
当中間期末残高	—	—	—	—	—	—

当中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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	—	—	—	296	—	296
当中間期末残高	—	—	—	842	—	842

【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24年4月1日 至 平成24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25年4月1日 至 平成25年9月30日）

当社は、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープについて、当中間連結会計期間において匿名組合に関連する変更契約を締結したことにより、実質的に支配していると判断されることとなったため、連結の範囲に含めております。

これに伴い、当中間連結会計期間において、「賃貸」セグメントにおいて116,962百万円の負ののれん発生益を計上しております。

(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 (平成25年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成25年9月30日)
1株当たり純資産額	933,056.69円	1,499,923.01円

1株当たり中間純利益金額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 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
1株当たり中間純利益金額	41,789.47円	612,889.29円
(算定上の基礎)		
中間純利益金額(百万円)	10,961	133,219
普通株主に帰属しない金額(百万円)	1,980	1,503
(うち優先配当額)	(1,980)	(1,503)
普通株式に係る中間純利益金額(百万円)	8,981	131,716
普通株式の期中平均株式数(株)	214,911	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。

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25年3月31日)	当中間会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	84,581	44,975
営業未収入金	27,872	19,862
リース債権	259	210
有価証券	6,000	32,999
エクイティ出資	3,909	—
販売用不動産	※5 56,546	※5 41,546
たな卸資産	228	205
前渡金	380	472
前払費用	3,572	3,897
短期貸付金	7,085	18,924
繰延税金資産	3,290	1,450
その他	8,961	9,424
貸倒引当金	△311	△242
流動資産合計	202,378	173,727
固定資産		
有形固定資産		
建物	190,674	195,591
減価償却累計額	△76,140	△78,348
建物（純額）	※1, ※5 114,534	※1, ※5 117,242
構築物	5,599	5,964
減価償却累計額	△3,395	△3,475
構築物（純額）	※5 2,203	※5 2,488
機械及び装置	3,222	3,382
減価償却累計額	△1,436	△1,615
機械及び装置（純額）	※5 1,785	1,767
車両運搬具	24	24
減価償却累計額	△23	△23
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品	12,170	12,464
減価償却累計額	△8,206	△8,484
工具、器具及び備品（純額）	※5 3,963	※5 3,980
土地	※1, ※5 432,098	※1, ※5 423,223
リース資産	1,253	1,336
減価償却累計額	△755	△901
リース資産（純額）	497	434
建設仮勘定	32,959	31,455
不動産仮勘定	49,286	49,684
信託不動産	174,532	174,533
減価償却累計額	△13,431	△14,319
信託不動産（純額）	※1, ※4 161,100	※1, ※4 160,214
有形固定資産合計	798,430	790,491

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当中間会計期間 (平成25年9月30日)
無形固定資産		
借地権	※5 43,865	44,176
商標権	9	8
ソフトウェア	807	670
その他	125	125
無形固定資産合計	44,808	44,981
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 13,034	※1 14,527
関係会社株式	54,773	55,425
その他の関係会社有価証券	62,002	92,938
出資金	87	88
長期貸付金	4,489	872
関係会社長期貸付金	38,099	26,590
従業員に対する長期貸付金	0	—
長期前払費用	3,437	3,672
差入保証金	19,264	19,680
その他	23,876	5,091
貸倒引当金	△4,115	△1,704
投資その他の資産合計	214,950	217,182
固定資産合計	1,058,189	1,052,655
資産合計	1,260,568	1,226,382
負債の部		
流動負債		
営業未払金	8,703	11,830
短期借入金	713	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 101,600	※1 97,603
1年内償還予定の社債	30,000	10,000
リース債務	78	158
未払金	28,880	3,187
未払費用	1,454	1,265
未払法人税等	1,050	1,529
前受金	6,435	7,778
預り金	3,482	6,731
前受収益	0	0
賞与引当金	699	710
その他	488	※3 404
流動負債合計	183,587	141,200

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当中間会計期間 (平成25年9月30日)
固定負債		
社債	93,000	113,000
長期借入金	※1 515,820	※1 545,443
リース債務	854	769
受入敷金保証金	50,132	53,132
長期預り金	※1, ※4 56,216	※1, ※4 52,822
繰延税金負債	47,513	48,893
退職給付引当金	2,659	2,785
役員退職慰労引当金	425	355
その他	3,645	3,464
固定負債合計	770,265	820,666
負債合計	953,853	961,866
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	16,819
資本剰余金合計	56,819	16,819
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	77,323	73,198
買換資産積立金	94,329	92,536
繰越利益剰余金	8,970	12,284
利益剰余金合計	180,873	178,269
自己株式	△505	△505
株主資本合計	304,186	261,582
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,587	2,922
繰延ヘッジ損益	△59	9
評価・換算差額等合計	2,527	2,932
純資産合計	306,714	264,515
負債純資産合計	1,260,568	1,226,382

②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収益	36,538	38,241
投資収益	13,964	2,565
不動産売上高	48,552	32,012
業務受託収益	15,754	15,253
その他	5,683	7,576
営業収益合計	120,493	95,649
営業原価		
貸貸事業原価	31,859	35,066
投資原価	4,894	213
不動産売上原価	38,244	19,677
業務受託原価	11,111	11,838
その他	4,737	6,364
営業原価合計	90,847	73,160
営業総利益	29,646	22,489
販売費及び一般管理費	4,784	4,632
営業利益	24,862	17,856
営業外収益		
受取利息	712	709
受取配当金	622	698
受取出向料	478	495
受取補償金	841	843
為替差益	—	984
その他	818	417
営業外収益合計	3,473	4,148
営業外費用		
支払利息	4,866	4,603
社債利息	668	597
株式交付費	—	1,830
その他	1,341	1,130
営業外費用合計	6,876	8,161
経常利益	21,459	13,843
特別利益		
固定資産売却益	※1 548	※1 1,421
受取補償金	83	—
匿名組合清算益	—	1,330
その他	158	528
特別利益合計	791	3,281

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
特別損失		
固定資産売却損	※2 105	※2 313
減損損失	3,438	—
その他	544	10
特別損失合計	4,088	324
税引前中間純利益	18,161	16,800
法人税、住民税及び事業税	1,795	2,150
過年度法人税等	114	—
法人税等調整額	3,798	2,979
法人税等合計	5,708	5,130
中間純利益	12,453	11,670

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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	67,000	67,000
当中間期変動額		
新株の発行	—	35,000
資本金から剰余金への振替	—	△35,000
当中間期変動額合計	—	—
当中間期末残高	67,000	67,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	56,819	56,819
当中間期変動額		
新株の発行	—	35,000
準備金から剰余金への振替	—	△75,000
当中間期変動額合計	—	△40,000
当中間期末残高	56,819	16,819
その他資本剰余金		
当期首残高	—	—
当中間期変動額		
資本金から剰余金への振替	—	35,000
準備金から剰余金への振替	—	75,000
自己株式の消却	—	△110,000
当中間期変動額合計	—	—
当中間期末残高	—	—
資本剰余金合計		
当期首残高	56,819	56,819
当中間期変動額		
新株の発行	—	35,000
資本金から剰余金への振替	—	35,000
準備金から剰余金への振替	—	—
自己株式の消却	—	△110,000
当中間期変動額合計	—	△40,000
当中間期末残高	56,819	16,819
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	83,094	77,323
当中間期変動額		
別途積立金の取崩	△5,771	△4,125
当中間期変動額合計	△5,771	△4,125

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
当中間期末残高	77,323	73,198
買換資産積立金		
当期首残高	93,137	94,329
当中間期変動額		
買換資産積立金の取崩	△3,253	△1,792
当中間期変動額合計	△3,253	△1,792
当中間期末残高	89,884	92,536
繰越利益剰余金		
当期首残高	△1,469	8,970
当中間期変動額		
剰余金の配当	△4,300	△14,274
別途積立金の取崩	5,771	4,125
買換資産積立金の取崩	3,253	1,792
中間純利益	12,453	11,670
当中間期変動額合計	17,176	3,314
当中間期末残高	15,707	12,284
利益剰余金合計		
当期首残高	175,013	180,873
当中間期変動額		
剰余金の配当	△4,300	△14,274
中間純利益	12,453	11,670
当中間期変動額合計	8,152	△2,603
当中間期末残高	183,165	178,269
自己株式		
当期首残高	△505	△505
当中間期変動額		
自己株式の取得	—	△110,000
自己株式の消却	—	110,000
当中間期変動額合計	—	—
当中間期末残高	△505	△505
株主資本合計		
当期首残高	298,327	304,186
当中間期変動額		
新株の発行	—	70,000
剰余金の配当	△4,300	△14,274
中間純利益	12,453	11,670
自己株式の取得	—	△110,000
当中間期変動額合計	8,152	△42,603
当中間期末残高	306,479	261,582

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	1,246	2,587
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)	△688	334
当中間期変動額合計	△688	334
当中間期末残高	557	2,922
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△33	△59
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)	33	69
当中間期変動額合計	33	69
当中間期末残高	—	9
評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,212	2,527
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)	△655	404
当中間期変動額合計	△655	404
当中間期末残高	557	2,932
純資産合計		
当期首残高	299,540	306,714
当中間期変動額		
新株の発行	—	70,000
剰余金の配当	△4,300	△14,274
中間純利益	12,453	11,670
自己株式の取得	—	△110,000
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	△655	404
当中間期変動額合計	7,496	△42,199
当中間期末残高	307,036	264,515

【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

- 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

（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。

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。

(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

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退職慰労金規程に基づく当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157百万円についても当該引当金残高に含まれております。

4 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。控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

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。

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(中間貸借対照表)

- 1 前事業年度において、独立掲記しておりました「固定資産」の「エクイティ出資」は、金額的重要性が乏しくなったため、当中間会計期間から「固定資産」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。
この結果、前事業年度の貸借対照表において、「固定資産」の「エクイティ出資」に表示していた20,193百万円は、「その他」として組替えております。
- 2 前事業年度において、「固定負債」の「長期預り金」に含めて表示しておりました「受入敷金保証金」は、より適切に表示するため当中間会計期間から独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。
この結果、前事業年度の貸借対照表において、「固定負債」の「長期預り金」に表示していた106,348百万円は、「受入敷金保証金」50,132百万円、「長期預り金」56,216百万円として組替えております。

(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 (平成25年3月31日)	当中間会計期間 (平成25年9月30日)
建物	291百万円	307百万円
土地	2,363	2,363
信託不動産	73,376	73,046
投資有価証券	9	9
計	76,042	75,727

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当中間会計期間 (平成25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	194	155
長期預り金	38,838	38,526
計	39,110	38,759

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25年3月31日)	当中間会計期間 (平成25年9月30日)
森磯株、森喜代株他 (*)	12,651百万円	14,081百万円
六本木エネルギーサービス株	1,924	1,763
K2合同会社	500	500
株プライムステージ	139	193
計	15,215	16,538

(*)前事業年度(平成25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12,651百万円を含んでおります。

当中間会計期間(平成25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14,081百万円を含んでおります。

※3 消費税等の取扱い

仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺の上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 不動産信託受益権による流動化

平成23年12月27日に(有)TR・TW0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25年3月31日)	当中間会計期間 (平成25年9月30日)
信託不動産	73,376百万円	73,046百万円
長期預り金	38,838	38,526

※5 固定資産の保有目的の変更

前事業年度(平成25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39,452百万円については、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(平成25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4,392百万円については、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 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
土地	464百万円	1,414百万円
建物等	84	7
計	548	1,421

※2 固定資産売却損の内訳

	前中間会計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
土地	1百万円	55百万円
建物等	103	258
計	105	313

3 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
有形固定資産	5,384百万円	4,821百万円
無形固定資産	648	238

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24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25年4月1日 至 平成25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
第一種優先株式 (注) 1	—	1,025	1,025	—
第二種優先株式 (注) 2	—	75	75	—
合計	400	1,100	1,100	400

(注) 1. 第一種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少1,025株は取得及び消却によるものであります。

平成25年7月29日取得 平成25年7月29日消却

(株式数) 1,025株 (取得価額) 100百万円 (取得価額の総額) 102,500百万円

2. 第二種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少75株は取得及び消却によるものであります。

平成25年7月29日取得 平成25年7月29日消却

(株式数) 75株 (取得価額) 100百万円 (取得価額の総額) 7,500百万円

(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。

(有価証券関係)

子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券

前事業年度（平成25年3月31日）

	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	13,608	34,291	20,682

当中間会計期間（平成25年9月30日）

	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	13,608	33,215	19,606

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

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (平成25年3月31日)	当中間会計期間 (平成25年9月30日)
子会社株式	53,762	54,413
関連会社株式	1,011	1,011
その他の関係会社有価証券	48,393	79,329

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「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)

資産除去債務のうち貸借対照表及び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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
1株当たり中間純利益金額	48,729.16円	47,307.49円
(算定上の基礎)		
中間純利益金額(百万円)	12,453	11,670
普通株主に帰属しない金額(百万円)	1,980	1,503
(うち優先配当額)	(1,980)	(1,503)
普通株式に係る中間純利益金額(百万円)	10,472	10,166
普通株式の期中平均株式数(株)	214,911	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】

中間配当

平成25年11月19日開催の臨時取締役会において、第56期の中間配当につき次のとおり決議いたしました。

中間配当金総額 324百万円

1株当たりの中間配当金

第三種優先株式 462,904円

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55期）（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）平成25年6月26日関東財務局長に提出。
- (2) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号の規定に基づく臨時報告書を平成25年6月26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1項及び第2項第2号の規定に基づく臨時報告書を平成25年6月26日関東財務局長に提出。
- (4) 訂正発行登録書
上記(1)、(2)、(3)に関し、平成25年6月26日関東財務局長に提出。
- (5) 有価証券報告書の訂正報告書
事業年度（第54期）（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）の有価証券報告書に関し、平成25年7月4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25年7月4日関東財務局長に提出。
- (7) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成25年8月8日関東財務局長に提出。
- (8) 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25年10月4日関東財務局長に提出。
- (9) 訂正発行登録書
上記(8)に関し、平成25年10月4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25年10月29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25年12月17日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人

指定社員 公認会計士 石井 和人 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 中市 俊也 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 尾関 高德 印
業務執行社員

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25年4月1日から平成26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25年4月1日から平成25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に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25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25年4月1日から平成25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XBR L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25年12月17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 石井 和人 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25年4月1日から平成26年3月31日までの第56期事業年度の中間会計期間（平成25年4月1日から平成25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に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25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25年4月1日から平成25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。