

半期報告書

(第58期中)

自 平成27年4月1日
至 平成27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	6
3. 対処すべき課題	6
4. 事業等のリスク	6
5. 経営上の重要な契約等	6
6. 研究開発活動	6
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	7
第3 設備の状況	8
1. 主要な設備の状況	8
2. 設備の新設、除却等の計画	8
第4 提出会社の状況	9
1. 株式等の状況	9
(1) 株式の総数等	9
(2) 新株予約権等の状況	13
(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	13
(4) ライツプランの内容	13
(5) 発行済株式総数、資本金等の状況	13
(6) 大株主の状況	14
(7) 議決権の状況	15
2. 株価の推移	15
3. 役員の状況	15
第5 経理の状況	16
1. 中間連結財務諸表等	17
(1) 中間連結財務諸表	17
(2) その他	45
2. 中間財務諸表等	46
(1) 中間財務諸表	46
(2) その他	56
第6 提出会社の参考情報	57
第二部 提出会社の保証会社等の情報	58

[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27年12月21日
【中間会計期間】	第58期中（自 平成27年4月1日 至 平成27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】	執行役員 経理部長 小坂 雄一
【最寄りの連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【電話番号】	03(6406)6617
【事務連絡者氏名】	執行役員 経理部長 小坂 雄一
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第56期中	第57期中	第58期中	第56期	第57期
会計期間	自平成25年 4月1日 至平成25年 9月30日	自平成26年 4月1日 至平成26年 9月30日	自平成27年 4月1日 至平成27年 9月30日	自平成25年 4月1日 至平成26年 3月31日	自平成26年 4月1日 至平成27年 3月31日
営業収益 (百万円)	129,184	147,261	145,913	265,020	255,709
経常利益 (百万円)	21,516	46,604	41,541	45,921	57,160
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	133,219	37,704	30,899	141,049	50,389
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	141,588	44,750	26,217	156,614	71,273
純資産額 (百万円)	419,949	464,199	474,613	434,095	474,251
総資産額 (百万円)	1,701,806	1,757,766	1,768,141	1,713,537	1,746,789
1株当たり純資産額 (円)	1,499,923.01	1,737,585.68	1,857,505.36	1,561,619.35	1,854,114.41
1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	612,889.29	171,051.18	137,885.23	644,897.62	226,916.95
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 (%)	23.14	25.28	25.90	23.73	26.18
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	56,051	81,655	61,756	111,659	117,019
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△25,673	△76,606	△28,324	△28,469	△102,358
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△40,761	5,530	△1,471	△60,473	△21,806
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	120,854	165,017	181,276	154,437	149,123
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	3,168 (732)	3,304 (757)	3,371 (771)	3,096 (800)	3,243 (812)

(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 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当中間連結会計期間より、「中間(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する中間(当期)純利益」としております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第56期中	第57期中	第58期中	第56期	第57期
会計期間		自平成25年 4月1日 至平成25年 9月30日	自平成26年 4月1日 至平成26年 9月30日	自平成27年 4月1日 至平成27年 9月30日	自平成25年 4月1日 至平成26年 3月31日	自平成26年 4月1日 至平成27年 3月31日
営業収益	(百万円)	95,649	119,295	116,238	199,467	193,836
経常利益	(百万円)	13,843	43,364	39,218	35,913	56,511
中間(当期)純利益	(百万円)	11,670	35,294	30,572	18,806	43,902
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	219,699	215,311	219,699
第三種優先株式	(株)	700	700	500	700	500
純資産額	(百万円)	264,515	304,794	305,697	273,140	303,583
総資産額	(百万円)	1,226,382	1,287,819	1,295,650	1,238,744	1,268,876
1株当たり配当額						
普通株式	(円)	—	—	—	20,000.00	114,000.00
第三種優先株式	(円)	462,904.00	1,347,682.00	1,323,115.00	1,820,674.00	2,678,027.00
自己資本比率	(%)	21.57	23.67	23.59	22.05	23.93
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	1,235 (312)	1,236 (301)	1,231 (243)	1,219 (316)	1,216 (290)

(注) 営業収益には消費税等は含まれておりません。

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。

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27年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,091 (239)
分譲	25 (1)
施設営業	1,429 (445)
海外	653 (73)
全社（共通）	173 (13)
合計	3,371 (771)

- (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27年9月30日現在

従業員数（人）	1,231 (243)
---------	-------------

- (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、新規住宅の引き渡しがなかったことから前年同期比△0.9%の145,913百万円となりました。営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する中間純利益は営業収益と同様の理由から、それぞれ同△7.7%の46,675百万円、同△10.9%の41,541百万円、同△18.0%の30,899百万円となりました。

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、オフィス、住宅ともに高稼働を維持し賃料収入は好調に推移しましたが、前年同期に計上した虎ノ門ヒルズの工事収益がなかったことにより、当セグメントの営業収益はほぼ横這いの72,887百万円、営業利益は2,530百万円増の16,738百万円となりました。

〈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)	52,621	55,002
運営受託事業収益	10,282	7,399
請負工事事業収益(注2)	4,735	4,677
地域冷暖房・電気供給事業収益(注3)	2,783	2,700
その他事業収益	2,585	3,109
計	73,007	72,887

(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	579,207.56㎡	591,593.54㎡
転貸面積	190,178.85㎡	188,581.73㎡
計	769,386.41㎡	780,175.27㎡
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,452戸	1,455戸
転貸戸数	519戸	523戸
計	1,971戸	1,978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	616件	611件
完成件数	601件	589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	10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、新規住宅の引き渡しがなかったことから、当セグメントの営業収益は47,211百万円と前中間連結会計期間と比べ4,648百万円減収となり、営業利益は6,925百万円減の30,389百万円となりました。

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」の稼働が好調に推移していることや「アンダーズ東京」の通期稼働により、当セグメントの営業収益は13,939百万円と前中間連結会計期間に比べ2,421百万円増収となり、営業利益は1,364百万円増の703百万円となりました。

〈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	8,263	10,517
会員制クラブ事業収益	2,317	2,434
ゴルフ事業収益	938	987
計	11,518	13,939

④ 海外

当中間連結会計期間においては、上海環球金融中心におけるオフィスの高稼働の継続により、当セグメントの営業収益は15,540百万円と前中間連結会計期間と比べ2,287百万円増収となり、営業利益は680百万円増の4,326百万円となりました。

(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、181,276百万円（前連結会計年度比+32,153百万円）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、61,756百万円の収入（前年同期比△19,899百万円）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、28,324百万円の支出（前年同期比+48,281百万円）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、配当金の支払等により、1,471百万円の支出（前年同期比△7,002百万円）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26年4月1日 至 平成26年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
みずほ信託銀行株式会社	-	-	28,322	19.4

(注) 1. みずほ信託銀行株式会社について、前中間連結会計期間の販売実績は総販売実績に対する割合が100分の10未満であるため、記載を省略しております。

2. 前中間連結会計期間に記載しておりました森ヒルズリート投資法人及び合同会社アセット投資事業3号について、当中間連結会計期間の販売実績は総販売実績に対する割合が100分の10未満、または販売実績がないため、記載を省略しております。

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21,351百万円増加し、1,768,141百万円となりました。

流動資産は、社債の発行などにより現金及び預金が増加したことから、25,473百万円増加しました。

固定資産は、上場株式の時価の変動に伴い投資有価証券が減少したことから、4,122百万円減少しました。

②負債

当中間連結会計期間の負債の合計は、社債の発行などにより前連結会計年度に比べ20,988百万円増加し、1,293,527百万円となりました。

③純資産

当中間連結会計期間の純資産の合計は、親会社株主に帰属する中間純利益の計上や配当金の支払いなどにより、前連結会計年度に比べ362百万円増加し、474,613百万円となりました。

(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、新規住宅の引き渡しがなかったことから、前年同期比△0.9%の145,913百万円となりました。

②営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する中間純利益

営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する中間純利益は、営業収益と同様の理由から、それぞれ同△7.7%の46,675百万円、同△10.9%の41,541百万円、同△18.0%の30,899百万円となりました。

※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、主要な設備に重要な異動はありません。

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27年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成27年12月21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	219,699	219,699	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	500	500	非上場	当社は単元株制度 は採用しておりま せん (注)2、3、4
計	220,199	220,199	—	—

(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（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LIBOR 1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LIBOR 2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LIBOR 3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（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27年4月1日～ 平成27年9月30日	—	220,199	—	67,000	—	16,819

(6) 【大株主の状況】

① 所有株式数別

平成27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	87,949	39.94
(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	65,668	29.82
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	55,305	25.12
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.06
森 京子	東京都港区	2,325	1.06
三井住友信託銀行(信託口)	東京都港区芝三丁目33番1号	1,643	0.75
森 佳子	東京都港区	1,000	0.45
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	0.36
森 浩生	東京都港区	800	0.36
計	—	218,664	99.30

(注) 三井住友信託銀行(信託口)の株式は、全て信託業務に係る株式であります。

② 所有議決権数別

平成27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	87,949	40.10
(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	65,668	29.94
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	55,305	25.22
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.06
森 京子	東京都港区	2,325	1.06
三井住友信託銀行(信託口)	東京都港区芝三丁目33番1号	1,643	0.75
森 佳子	東京都港区	1,000	0.46
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	0.36
森 浩生	東京都港区	800	0.36
計	—	218,664	99.71

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成27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 500	—	「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 219,299	219,299	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	220,199	—	—
総株主の議決権	—	219,299	—

② 【自己株式等】

平成27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、役員の変動はありません。

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27年4月1日から平成27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27年4月1日から平成27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27年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1, ※6 143,016	※1, ※6 162,916
受取手形及び営業未収入金	14,665	11,877
有価証券	9,123	22,003
たな卸資産	※4, ※5 22,892	※4 18,176
繰延税金資産	4,703	6,185
その他	18,614	17,308
貸倒引当金	△759	△737
流動資産合計	212,256	237,730
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	414,757	417,580
減価償却累計額	△136,420	△142,371
建物及び構築物（純額）	※1, ※4, ※5 278,337	※1, ※4 275,208
機械装置及び運搬具	21,101	20,425
減価償却累計額	△14,500	△14,675
機械装置及び運搬具（純額）	※1, ※4, ※5 6,600	※1, ※4 5,749
工具、器具及び備品	21,994	22,451
減価償却累計額	△14,479	△15,196
工具、器具及び備品（純額）	※1, ※4, ※5 7,514	※1, ※4 7,254
土地	※1, ※4, ※5 438,467	※1, ※4 436,847
建設仮勘定	※1, ※6 8,676	※1, ※6 5,610
信託不動産	704,594	716,880
減価償却累計額	△104,866	△108,886
信託不動産（純額）	※1, ※3, ※6 599,728	※1, ※3, ※6 607,993
その他	5,986	5,997
減価償却累計額	△1,357	△453
その他（純額）	4,629	5,543
有形固定資産合計	1,343,954	1,344,209
無形固定資産		
借地権	※4 65,355	64,745
のれん	18,682	18,504
その他	※1, ※6 1,806	※1, ※6 1,743
無形固定資産合計	85,844	84,992
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 24,841	※1 20,674
エクイティ出資	44,103	45,472
長期貸付金	193	184
繰延税金資産	289	302
その他	※1, ※6 35,928	※1, ※6 35,186
貸倒引当金	△621	△611
投資その他の資産合計	104,734	101,208
固定資産合計	1,534,533	1,530,410
資産合計	1,746,789	1,768,141

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	16,589	15,847
短期借入金	※1,※6 157,897	※1,※6 145,893
1年内償還予定の社債	10,000	45,000
未払法人税等	11,621	11,825
賞与引当金	1,375	1,296
その他	24,544	27,592
流動負債合計	222,029	247,456
固定負債		
社債	115,000	100,000
長期借入金	※1,※6 695,748	※1,※6 712,311
受入敷金保証金	74,800	74,098
長期預り金	※1,※3 47,166	※1,※3 43,511
退職給付に係る負債	4,184	4,236
役員退職慰労引当金	521	489
繰延税金負債	109,272	106,991
その他	3,817	4,430
固定負債合計	1,050,509	1,046,070
負債合計	1,272,538	1,293,527
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金	16,819	16,819
利益剰余金	336,544	341,779
自己株式	△505	△505
株主資本合計	419,858	425,092
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8,051	5,500
繰延ヘッジ損益	△284	△530
為替換算調整勘定	29,756	28,008
退職給付に係る調整累計額	△111	△59
その他の包括利益累計額合計	37,412	32,917
非支配株主持分	16,980	16,603
純資産合計	474,251	474,613
負債純資産合計	1,746,789	1,768,141

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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
営業収益	147,261	145,913
営業原価	86,023	87,722
営業総利益	61,237	58,191
販売費及び一般管理費	※1 10,662	※1 11,516
営業利益	50,575	46,675
営業外収益		
受取利息	256	201
受取出向料	130	180
為替差益	674	—
持分法による投資利益	552	607
受取補償金	561	—
その他	904	689
営業外収益合計	3,079	1,679
営業外費用		
支払利息	5,730	5,206
金融手数料	878	719
その他	442	885
営業外費用合計	7,050	6,812
経常利益	46,604	41,541
特別利益		
固定資産売却益	※2 6,692	※2 1,243
持分変動利益	1,475	—
その他	711	136
特別利益合計	8,879	1,380
特別損失		
固定資産売却損	※3 117	※3 136
固定資産除却損	※4 11	※4 575
減損損失	※5 37	—
その他	21	74
特別損失合計	187	786
税金等調整前中間純利益	55,295	42,136
法人税、住民税及び事業税	19,149	13,610
法人税等調整額	△2,242	△2,610
法人税等合計	16,907	11,000
中間純利益	38,388	31,135
非支配株主に帰属する中間純利益	684	235
親会社株主に帰属する中間純利益	37,704	30,899

【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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
中間純利益	38,388	31,135
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,750	△2,551
繰延ヘッジ損益	△136	△246
為替換算調整勘定	4,543	△2,172
退職給付に係る調整額	203	51
その他の包括利益合計	6,362	△4,918
中間包括利益	44,750	26,217
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	43,058	26,405
非支配株主に係る中間包括利益	1,692	△188

③【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	67,000	16,819	302,607	△505	385,921
当中間期変動額					
剰余金の配当			△5,248		△5,248
親会社株主に帰属する中間純利益			37,704		37,704
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）					
当中間期変動額合計	—	—	32,455	—	32,455
当中間期末残高	67,000	16,819	335,063	△505	418,376

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	4,852	△90	16,267	△391	20,638	27,536	434,095
当中間期変動額							
剰余金の配当							△5,248
親会社株主に帰属する中間純利益							37,704
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	1,750	△136	3,536	203	5,354	△7,706	△2,351
当中間期変動額合計	1,750	△136	3,536	203	5,354	△7,706	30,103
当中間期末残高	6,602	△226	19,803	△187	25,992	19,829	464,199

当中間連結会計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	67,000	16,819	336,544	△505	419,858
当中間期変動額					
剰余金の配当			△25,665		△25,665
親会社株主に帰属する中間純利益			30,899		30,899
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）					
当中間期変動額合計	—	—	5,234	—	5,234
当中間期末残高	67,000	16,819	341,779	△505	425,092

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	8,051	△284	29,756	△111	37,412	16,980	474,251
当中間期変動額							
剰余金の配当							△25,665
親会社株主に帰属する中間純利益							30,899
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△2,551	△246	△1,748	51	△4,494	△377	△4,871
当中間期変動額合計	△2,551	△246	△1,748	51	△4,494	△377	362
当中間期末残高	5,500	△530	28,008	△59	32,917	16,603	474,613

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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27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	55,295	42,136
減価償却費	14,471	14,167
減損損失	37	—
のれん償却額	21	480
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△6,562	△531
持分法による投資損益 (△は益)	△552	△607
引当金の増減額 (△は減少)	99	△72
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	96	129
受取利息及び受取配当金	△585	△338
支払利息	5,730	5,206
売上債権の増減額 (△は増加)	18,670	2,787
たな卸資産の増減額 (△は増加)	14,132	16,069
仕入債務の増減額 (△は減少)	△14,745	△470
未払金の増減額 (△は減少)	△42	△593
その他	4,027	△430
小計	90,093	77,932
利息及び配当金の受取額	1,041	2,458
利息の支払額	△5,617	△5,243
法人税等の支払額	△3,862	△13,391
営業活動によるキャッシュ・フロー	81,655	61,756
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	△1,000	△136
定期預金の払戻による収入	3,061	535
有価証券の取得による支出	—	△999
有形及び無形固定資産の取得による支出	△83,954	△29,064
有形及び無形固定資産の売却による収入	16,301	3,071
投資有価証券の取得による支出	—	△1,799
貸付けによる支出	△1,500	—
貸付金の回収による収入	5,108	13
子会社株式の取得による支出	△16,133	—
その他	1,509	54
投資活動によるキャッシュ・フロー	△76,606	△28,324
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	43,904	77,369
長期借入金の返済による支出	△56,072	△72,809
社債の発行による収入	23,000	20,000
配当金の支払額	△5,248	△25,665
非支配株主への配当金の支払額	△52	△365
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,530	△1,471
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	193
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	10,579	32,153
現金及び現金同等物の期首残高	154,437	149,123
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 165,017	※ 181,276

【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 18社

主要な連結子会社の名称

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

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

イーヒルズ(株)、森ビル不動産投資顧問(株)、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。

(3) 連結の範囲の変更

該当事項はありません。

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8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 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券(エクイティ出資含む)

時価のあるもの

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
主として、個別法に基づく原価法
(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定)
- (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法
- ① 有形固定資産(リース資産を除く)
当社及び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
- 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 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、当社が平成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121百万円についても当該引当金残高に含まれております。
- (4) 退職給付に係る会計処理の方法
- ① 退職給付見込額の期間帰属方法
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。
- ② 数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法
過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により費用処理しております。
数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。
- (5) 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。
- (6) 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非支配株主持分に含めて計上しております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、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。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年から20年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。

(9) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(10) その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項

① 消費税等の会計処理

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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「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25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当中間連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当中間連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する中間連結会計期間の中間連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、中間純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については、中間連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当中間連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益及び1株当たり情報に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(中間連結損益計算書)

1 前中間連結会計期間において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「受取配当金」は金額的重要性が乏しくなったため、当中間連結会計期間においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計期間の中間連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間連結会計期間の中間連結損益計算書において、「営業外収益」の「受取配当金」に表示していた329百万円は、「その他」として組み替えております。

2 前中間連結会計期間において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「受取出向料」は金額的重要性が増したため、当中間連結会計期間より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計期間の中間連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間連結会計期間の中間連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示していた130百万円は、「受取出向料」として組み替えております。

3 前中間連結会計期間において、「特別損失」の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産除却損」は金額的重要性が増したため、当中間連結会計期間より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計期間の中間連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間連結会計期間の中間連結損益計算書において、「特別損失」の「その他」に含めて表示していた11百万円は、「固定資産除却損」として組み替えております。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(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27年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成27年9月30日)
現金及び預金	20,185百万円	19,482百万円
建物及び構築物	743	725
機械装置及び運搬具	3,041	2,214
工具、器具及び備品	1	1
土地	2,363	2,363
建設仮勘定	165	19
信託不動産	514,082	510,914
その他(無形固定資産)	0	0
投資有価証券	9	9
その他(投資その他の資産)	1,642	1,693
計	542,236	537,425

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27年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成27年9月30日)
短期借入金	5,436百万円	5,559百万円
長期借入金	220,312	217,487
長期預り金	43,769	42,626
計	269,518	265,673

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27年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成27年9月30日)
森磯(株)、森喜代(株)他 (*)	15,340百万円	18,262百万円
青海T特定目的会社	550	550
(株)プライムステージ	143	100
計	16,033	18,912

(*)前連結会計年度(平成27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12,840百万円を含んでおります。

当中間連結会計期間(平成27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15,812百万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・TW0に対し、また平成26年6月26日にK2(同)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、それぞれ、不動産の買戻しを行ったもの及び金融取引として処理しております。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成27年9月30日)
信託不動産	108,920百万円	108,095百万円
長期預り金	43,769	42,626

※4 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度（平成27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14,476百万円については、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27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5,484百万円については、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 販売用不動産の保有目的の変更

前連結会計年度（平成27年3月31日）

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等16,264百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より固定資産に振り替えております。

当中間連結会計期間（平成27年9月30日）

該当事項はありません。

※6 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27年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成27年9月30日)
短期借入金	5,186百万円	5,225百万円
長期借入金	219,160	216,541

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

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成27年9月30日)
現金及び預金	20,185百万円	19,482百万円
建設仮勘定	165	19
信託不動産	405,161	402,819
その他（無形固定資産）	0	0
その他（投資その他の資産）	1,642	1,693

(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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
給料手当	3,158百万円	3,317百万円
役員退職慰労引当金繰入額	57	58
賞与引当金繰入額	173	173
退職給付費用	287	310
租税公課	2,241	2,016
諸手数料	936	1,237
貸倒引当金繰入額	106	14

※2 固定資産売却益の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
土地	5,633百万円	1,174百万円
建物及び構築物等	1,059	69
計	6,692	1,243

※3 固定資産売却損の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
土地	19百万円	41百万円
建物及び構築物等	98	94
計	117	136

※4 固定資産除却損は、主として機械設備等の更新に伴う既存設備の除却によるものであります。

※5 減損損失

前中間連結会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
貸貸資産その他	東京都渋谷区	建物	14
		土地	20
		その他	2

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。

その結果、当中間連結会計期間においては、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、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額及び不動産鑑定評価基準に基づき算定した価額等を使用しております。

当中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)

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26年4月1日至平成26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
第三種優先株式	700	—	—	700
合計	216,011	—	—	216,011
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

(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26年6月24日 定時株主総会	普通株式	4,298	20,000	平成26年3月31日	平成26年6月25日
	第三種優先株式	950	1,357,770	平成26年3月31日	平成26年6月25日

(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)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年11月18日 臨時取締役会	第三種優先株式	943	利益剰余金	1,347,682	平成26年9月30日	平成26年12月5日

当中間連結会計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27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	219,699	—	—	219,699
第三種優先株式	500	—	—	500
合計	220,199	—	—	220,199
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

(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27年6月23日 定時株主総会	普通株式	25,000	114,000	平成27年3月31日	平成27年6月24日
	第三種優先株式	665	1,330,345	平成27年3月31日	平成27年6月24日

(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)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年11月17日 臨時取締役会	第三種優先株式	661	利益剰余金	1,323,115	平成27年9月30日	平成27年12月4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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
現金及び預金勘定	144,558百万円	162,916百万円
有価証券勘定に含まれる現金同等物	23,558	21,004
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△3,099	△2,644
現金及び現金同等物	165,017	181,276

(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

賃貸事業における設備であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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

2 所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における設備であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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

(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27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	143,016	143,016	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	14,665	14,665	—
(3) 有価証券	9,123	9,123	—
(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	19,794	19,794	—
資産計	186,609	186,610	0
(1) 支払手形及び営業未払金	16,589	16,589	—
(2) 社債	125,000	126,631	1,631
(3) 長期借入金	853,646	859,167	5,521
負債計	995,235	1,002,388	7,153
デリバティブ取引(*)	(420)	(420)	—

(*) 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27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	162,916	162,916	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	11,877	11,877	—
(3) 有価証券	22,003	22,003	—
(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	16,061	16,061	—
資産計	212,869	212,870	0
(1) 支払手形及び営業未払金	15,847	15,847	—
(2) 社債	145,000	146,308	1,308
(3) 長期借入金	858,205	863,113	4,907
負債計	1,019,053	1,025,269	6,216
デリバティブ取引(*)	(783)	(783)	—

(*) 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

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。

- (2) 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、1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。

- (3) 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27年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成27年9月30日)
①非上場株式等(*1)	5,037	4,602
②エクイティ出資(*2)	44,103	45,472
③受入敷金保証金(*2)	74,800	74,098

(*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)エクイティ出資および受入敷金保証金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるものであります。

3. 金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27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27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27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	19,700	8,131	11,568
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	93	47	45
	小計	19,794	8,179	11,614
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	9,123	9,123	—
	小計	9,123	9,123	—
合計		28,917	17,302	11,614

当中間連結会計期間（平成27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	15,561	7,696	7,864
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	79	40	38
	小計	15,640	7,737	7,903
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	421	434	△13
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	22,003	22,003	—
	小計	22,424	22,438	△13
合計		38,065	30,175	7,889

3 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

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

当中間連結会計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）

該当事項はありません。

4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27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27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27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26年4月1日 至 平成26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27年4月1日 至 平成27年9月30日）

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

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、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)

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

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「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26年4月1日 至 平成26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	70,982	52,044	10,981	13,253	147,261	—	147,261
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,025	△183	536	—	2,378	△2,378	—
計	73,007	51,860	11,518	13,253	149,639	△2,378	147,261
セグメント利益又は損 失(△)	14,208	37,315	△660	3,645	54,509	△3,933	50,575
セグメント資産	1,379,399	24,640	38,858	160,852	1,603,751	154,015	1,757,766
その他の項目							
減価償却費	10,291	—	842	3,021	14,155	316	14,471
減損損失	37	—	—	—	37	—	37
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	118,638	—	20,761	475	139,875	318	140,193

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益又は損失の調整額△3,933百万円には、セグメント間取引消去513百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,446百万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154,015百万円には、セグメント間取引消去△1,357百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産155,372百万円が含まれております。

(3)有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額318百万円は、全社資産であります。

2 セグメント利益又は損失は、中間連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

	報告セグメント					調整額 (注1)	中間連結財務 諸表計上額 (注2)
	賃貸	分譲	施設営業	海外	計		
営業収益							
外部顧客への営業収 益	70,913	46,079	13,390	15,530	145,913	—	145,913
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,974	1,132	549	9	3,666	△3,666	—
計	72,887	47,211	13,939	15,540	149,580	△3,666	145,913
セグメント利益	16,738	30,389	703	4,326	52,158	△5,482	46,675
セグメント資産	1,366,986	15,509	38,102	180,912	1,601,510	166,630	1,768,141
その他の項目							
減価償却費	9,550	—	988	3,320	13,858	309	14,167
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	28,101	—	714	117	28,933	122	29,056

(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△5,482百万円には、セグメント間取引消去△820百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,661百万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166,630百万円には、セグメント間取引消去△2,920百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産169,551百万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122百万円は、全社資産であります。

2 セグメント利益は、中間連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

I 前中間連結会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26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
133,857	13,253	150	147,261

(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
1,247,723	105,847	1,353,571

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
合同会社アセット投資事業3号	19,161	分譲
森ヒルズリート投資法人	19,358	分譲

II 当中間連結会計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27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
130,059	15,531	323	145,913

(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
1,235,086	109,122	1,344,209

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
みずほ信託銀行株式会社	28,322	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26年4月1日 至 平成26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、「セグメント情報」の「3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

当中間連結会計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27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26年4月1日 至 平成26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	—	—	—	21	—	21
当中間期末残高	—	—	—	7,375	—	7,375

当中間連結会計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27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	—	—	—	480	—	480
当中間期末残高	—	—	—	18,504	—	18,504

【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26年4月1日 至 平成26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27年4月1日 至 平成27年9月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成27年9月30日)
1株当たり純資産額	1,854,114.41円	1,857,505.36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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
1株当たり中間純利益金額	171,051.18円	137,885.23円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する 中間純利益金額 (百万円)	37,704	30,899
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	943	661
(うち優先配当額)	(943)	(661)
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益金額 (百万円)	36,760	30,238
普通株式の期中平均株式数 (株)	214,911	219,299

(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27年3月31日)	当中間会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	86,369	111,270
営業未収入金	24,046	15,753
リース債権	130	103
有価証券	8,000	21,899
販売用不動産	※5,※6 20,152	※5 15,508
たな卸資産	180	180
前渡金	407	347
前払費用	3,996	4,211
繰延税金資産	2,289	3,930
その他	24,686	18,583
貸倒引当金	△715	△683
流動資産合計	169,543	191,105
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1,※5,※6 160,122	※1,※5 161,790
構築物	※5,※6 2,506	※5 2,691
機械及び装置	※5,※6 1,218	※5 1,255
車両運搬具	13	11
工具、器具及び備品	※5,※6 5,881	※5 5,667
土地	※1,※5,※6 437,076	※1,※5 435,455
リース資産	168	138
建設仮勘定	8,386	5,173
不動産仮勘定	2,763	3,707
信託不動産	※1,※4 194,566	※1,※4 205,174
有形固定資産合計	812,703	821,066
無形固定資産		
借地権	42,727	42,924
商標権	12	14
ソフトウェア	798	843
その他	124	124
無形固定資産合計	43,663	43,906
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 21,632	※1 17,837
関係会社株式	70,557	70,926
その他の関係会社有価証券	103,505	104,732
出資金	55	55
長期貸付金	193	184
関係会社長期貸付金	16,247	15,569
長期前払費用	3,743	4,084
その他	27,641	26,778
貸倒引当金	△611	△598
投資その他の資産合計	242,966	239,571
固定資産合計	1,099,332	1,104,544
資産合計	1,268,876	1,295,650

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当中間会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	9,953	7,425
1年内返済予定の長期借入金	※1 152,139	※1 140,116
1年内償還予定の社債	10,000	45,000
リース債務	583	100
未払金	2,593	6,347
未払費用	1,064	1,024
未払法人税等	8,303	10,290
前受金	7,173	7,351
預り金	7,147	9,684
前受収益	0	0
賞与引当金	708	732
その他	※3 418	※3 1,064
流動負債合計	200,086	229,138
固定負債		
社債	115,000	100,000
長期借入金	※1 474,880	494,338
リース債務	115	62
受入敷金保証金	62,391	58,995
長期預り金	※1,※4 47,130	※1,※4 43,475
繰延税金負債	58,389	56,264
退職給付引当金	3,076	3,174
役員退職慰労引当金	521	489
その他	3,702	4,013
固定負債合計	765,206	760,814
負債合計	965,292	989,952
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	16,819	16,819
資本剰余金合計	16,819	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	73,198	73,198
買換資産積立金	124,353	124,042
繰越利益剰余金	14,729	19,948
利益剰余金合計	212,532	217,439
自己株式	△505	△505
株主資本合計	295,846	300,753
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,021	5,474
繰延ヘッジ損益	△284	△530
評価・換算差額等合計	7,736	4,943
純資産合計	303,583	305,697
負債純資産合計	1,268,876	1,295,650

②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
営業収益	119,295	116,238
営業原価	69,200	69,940
営業総利益	50,094	46,298
販売費及び一般管理費	5,567	5,113
営業利益	44,527	41,184
営業外収益		
受取利息	642	409
受取配当金	1,574	2,257
受取出向料	475	516
受取補償金	561	—
為替差益	995	—
その他	521	512
営業外収益合計	4,769	3,696
営業外費用		
支払利息	4,241	3,789
社債利息	666	650
その他	1,024	1,222
営業外費用合計	5,932	5,662
経常利益	43,364	39,218
特別利益		
固定資産売却益	※1 7,388	※1 1,237
その他	711	136
特別利益合計	8,099	1,374
特別損失		
固定資産売却損	※2 117	※2 136
減損損失	37	—
子会社清算損	155	—
その他	31	38
特別損失合計	341	174
税引前中間純利益	51,122	40,418
法人税、住民税及び事業税	17,651	12,302
法人税等調整額	△1,823	△2,456
法人税等合計	15,827	9,845
中間純利益	35,294	30,572

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本									株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	資本剰余 金合計		その他利益剰余金				利益剰余 金合計	
					別途積立金	買換資産 積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	67,000	16,819	16,819	250	73,198	104,407	7,225	185,081	△505	268,395
当中間期変動額										
剰余金の配当							△5,248	△5,248		△5,248
合併による増加						113	△113	-		-
買換資産積立金の積立						439	△439	-		-
買換資産積立金の取崩						△392	392	-		-
中間純利益							35,294	35,294		35,294
株主資本以外の項目の当 中間期変動額（純額）										
当中間期変動額合計	-	-	-	-	-	160	29,885	30,045	-	30,045
当中間期末残高	67,000	16,819	16,819	250	73,198	104,567	37,110	215,127	△505	298,441

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証 券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	4,835	△90	4,745	273,140
当中間期変動額				
剰余金の配当				△5,248
合併による増加				-
買換資産積立金の積立				-
買換資産積立金の取崩				-
中間純利益				35,294
株主資本以外の項目の当 中間期変動額（純額）	1,744	△136	1,608	1,608
当中間期変動額合計	1,744	△136	1,608	31,654
当中間期末残高	6,580	△226	6,353	304,794

当中間会計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本									株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				自己株式		
		資本準備金	資本剰余 金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余 金合計	
					別途積立金	買換資産 積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	67,000	16,819	16,819	250	73,198	124,353	14,729	212,532	△505	295,846
当中間期変動額										
剰余金の配当							△25,665	△25,665		△25,665
合併による増加										
買換資産積立金の積立										
買換資産積立金の取崩						△311	311	—		—
中間純利益							30,572	30,572		30,572
株主資本以外の項目の当 中間期変動額（純額）										
当中間期変動額合計	—	—	—	—	—	△311	5,218	4,907	—	4,907
当中間期末残高	67,000	16,819	16,819	250	73,198	124,042	19,948	217,439	△505	300,753

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証 券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	8,021	△284	7,736	303,583
当中間期変動額				
剰余金の配当				△25,665
合併による増加				
買換資産積立金の積立				
買換資産積立金の取崩				—
中間純利益				30,572
株主資本以外の項目の当 中間期変動額（純額）	△2,546	△246	△2,793	△2,793
当中間期変動額合計	△2,546	△246	△2,793	2,114
当中間期末残高	5,474	△530	4,943	305,697

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券

移動平均法に基づく原価法

その他有価証券（エクイティ出資含む）

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

主として、個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、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）

(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計上しております。

① 退職給付見込額の期間帰属方法

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

② 数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

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

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

- (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121百万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 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項
- (1) 繰延資産の処理方法
社債発行費
支出時に全額費用処理しております。
- (2) 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、中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。
- (3) ヘッジ会計の方法
- ①ヘッジ会計の方法
繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、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。
- (4) 消費税等の会計処理
消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。
- (5) 退職給付に係る会計処理
退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、中間連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当中間会計期間から適用し、取得関連費用を発生した事業年度の費用として計上する方法に変更しております。また当中間会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する中間会計期間の中間財務諸表に反映させる方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当中間会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益及び1株当たり情報に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(中間貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当中間会計期間 (平成27年9月30日)
建物	282百万円	274百万円
土地	2,363	2,363
信託不動産	108,920	108,095
投資有価証券	9	9
計	111,576	110,743

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当中間会計期間 (平成27年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	38百万円	77百万円
長期借入金	77	—
長期預り金	43,769	42,626
計	43,885	42,704

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27年3月31日)	当中間会計期間 (平成27年9月30日)
森磯株、森喜代株他 (*)	15,340百万円	18,262百万円
六本木エネルギーサービス株	1,280	1,119
青海T特定目的会社	550	550
株プライムステージ	143	100
計	17,314	20,032

(*)前事業年度(平成27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12,840百万円を含んでおります。

当中間会計期間(平成27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15,812百万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・TWOに対し、また平成26年6月26日にK2(同)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、それぞれ、不動産の買戻しを行ったもの及び金融取引として処理しております。

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当中間会計期間 (平成27年9月30日)
信託不動産	108,920百万円	108,095百万円
長期預り金	43,769	42,626

※5 固定資産の保有目的の変更

前事業年度(平成27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14,476百万円については、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27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5,484百万円については、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。

※6 販売用不動産の保有目的の変更

前事業年度（平成27年3月31日）

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等16,264百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より固定資産に振り替えております。

当中間会計期間（平成27年9月30日）

販売用不動産の保有目的の変更はありません。

（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26年4月1日 至 平成26年9月30日）	当中間会計期間 （自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）
土地	6,222百万円	1,174百万円
建物等	1,165	62
計	7,388	1,237

※2 固定資産売却損の内訳

	前中間会計期間 （自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）	当中間会計期間 （自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）
土地	19百万円	41百万円
建物等	97	94
計	117	136

3 減価償却実施額

	前中間会計期間 （自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）	当中間会計期間 （自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）
有形固定資産	6,748百万円	6,786百万円
無形固定資産	167	154

(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27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	41,409	27,800

当中間会計期間(平成27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	34,413	20,804

(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27年3月31日)	当中間会計期間 (平成27年9月30日)
子会社株式	69,535	69,905
関連会社株式	1,021	1,021
その他の関係会社有価証券	89,896	91,123

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。

(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27年11月17日開催の臨時取締役会において、第58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	661百万円
1株当たりの中間配当金	
第三種優先株式	1,323,115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) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成27年4月24日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度(第57期)(自平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)平成27年6月24日関東財務局長に提出。
- (3) 訂正発行登録書
上記(2)に関し、平成27年6月24日関東財務局長に提出。
- (4) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成27年8月7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27年12月18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 鈴木 智喜 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27年4月1日から平成28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27年4月1日から平成27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27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27年4月1日から平成27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. XBR Lデータは中間監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の中間監査報告書

平成27年12月18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 鈴木 智喜 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27年4月1日から平成28年3月31日までの第58期事業年度の中間会計期間（平成27年4月1日から平成27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27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27年4月1日から平成27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. XBR Lデータは中間監査の対象には含まれておりません。