

# 半期報告書

(第59期中) 自 平成28年4月1日  
至 平成28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	9
(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	9
(4) ライツプランの内容	9
(5) 発行済株式総数、資本金等の状況	9
(6) 大株主の状況	10
(7) 議決権の状況	11
2. 株価の推移	11
3. 役員の状況	11
第5 経理の状況	12
1. 中間連結財務諸表等	13
(1) 中間連結財務諸表	13
(2) その他	42
2. 中間財務諸表等	43
(1) 中間財務諸表	43
(2) その他	53
第6 提出会社の参考情報	54
第二部 提出会社の保証会社等の情報	55

[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28年12月21日
【中間会計期間】	第59期中（自 平成28年4月1日 至 平成28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57期中	第58期中	第59期中	第57期	第58期
会計期間	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28年 4月1日 至平成28年 9月30日	自平成26年 4月1日 至平成27年 3月31日	自平成27年 4月1日 至平成28年 3月31日
営業収益 (百万円)	147,261	145,913	152,153	255,709	259,197
経常利益 (百万円)	46,604	41,541	30,884	57,160	57,386
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	37,704	30,899	15,442	50,389	54,524
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	44,750	26,217	△2,566	71,273	38,472
純資産額 (百万円)	464,199	474,613	436,416	474,251	474,126
総資産額 (百万円)	1,757,766	1,768,141	1,761,966	1,746,789	1,819,556
1株当たり純資産額 (円)	1,737,585.68	1,857,505.36	1,866,093.46	1,854,114.41	1,902,685.64
1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	171,051.18	137,885.23	69,914.00	226,916.95	243,204.48
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 (%)	25.28	25.90	24.02	26.18	25.25
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	81,655	61,756	56,511	117,019	98,974
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△76,606	△28,324	△83,012	△102,358	△68,285
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,530	△1,471	△41,052	△21,806	78,042
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	165,017	181,276	186,398	149,123	256,573
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	3,304 (757)	3,371 (771)	3,391 (690)	3,243 (812)	3,275 (658)

(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57期中	第58期中	第59期中	第57期	第58期
会計期間	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28年 4月1日 至平成28年 9月30日	自平成26年 4月1日 至平成27年 3月31日	自平成27年 4月1日 至平成28年 3月31日
営業収益 (百万円)	119,295	116,238	125,844	193,836	198,210
経常利益 (百万円)	43,364	39,218	30,799	56,511	52,973
中間(当期)純利益 (百万円)	35,294	30,572	16,806	43,902	52,223
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	219,699	231,656	219,699	219,699
第三種優先株式 (株)	700	500	—	500	500
純資産額 (百万円)	304,794	305,697	295,146	303,583	314,580
総資産額 (百万円)	1,287,819	1,295,650	1,325,978	1,268,876	1,363,474
1株当たり配当額					
普通株式 (円)	—	—	—	114,000.00	42,000.00
第三種優先株式 (円)	1,347,682.00	1,323,115.00	—	2,678,027.00	2,639,211.00
自己資本比率 (%)	23.67	23.59	22.26	23.93	23.07
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	1,236 (301)	1,231 (243)	1,231 (231)	1,216 (290)	1,215 (241)

(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28年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,098 (223)
分譲	22 (1)
施設営業	1,439 (380)
海外	658 (71)
全社（共通）	174 (15)
合計	3,391 (690)

- (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28年9月30日現在

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

- (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、「フォレストテラス鳥居坂」の住宅分譲が好調に推移したことなどにより、前年同期比+4.3%の152,153百万円となりましたが、前年同期に売却した物件の利益率が高かったことや円高の影響などから、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する中間純利益は、それぞれ同△17.9%の38,335百万円、同△25.7%の30,884百万円、同△50.0%の15,442百万円となりました。

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が好調に推移したことなどにより、当セグメントの営業収益は74,782百万円と前中間連結会計期間に比べ1,894百万円増収となりましたが、テナントの入退去の影響などから営業利益は905百万円減の15,832百万円となりました。

〈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)	55,002	53,147
運営受託事業収益	7,399	7,999
請負工事事業収益(注2)	4,677	7,067
地域冷暖房・電気供給事業収益(注3)	2,700	2,606
その他事業収益	3,109	3,960
計	72,887	74,782

(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	591,593.54㎡	552,119.82㎡
転貸面積	188,581.73㎡	174,962.07㎡
計	780,175.27㎡	727,081.89㎡
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,455戸	1,428戸
転貸戸数	523戸	526戸
計	1,978戸	1,954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	611件	375件
完成件数	589件	377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、「フォレストテラス鳥居坂」の住宅分譲が好調に推移したことにより、当セグメントの営業収益は54,898百万円と前中間連結会計期間と比べ7,686百万円増収となりましたが、前年同期に売却した物件の利益率が高かったことから、営業利益は4,595百万円減の25,794百万円となりました。

## 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」や「アンダーズ東京」は高稼働を維持しましたが円高等の影響により、当セグメントの営業収益は13,223百万円と前中間連結会計期間に比べ715百万円減収となり、営業利益は472百万円減の231百万円となりました。

〈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	10,517	9,748
会員制クラブ事業収益	2,434	2,513
ゴルフ事業収益	987	961
計	13,939	13,223

## ④ 海外

当中間連結会計期間においては、円高の影響により、当セグメントの営業収益は15,000百万円と前中間連結会計期間と比べ540百万円減収となりましたが、「上海環球金融中心」のオフィスが高稼働を継続したことにより営業利益は418百万円増の4,744百万円となりました。

## (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、自己株式の取得、有形及び無形固定資産の取得等により、186,398百万円（前連結会計年度比△70,174百万円）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、56,511百万円の収入（前年同期比△5,244百万円）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、83,012百万円の支出（前年同期比△54,688百万円）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、自己株式の取得等により、41,052百万円の支出（前年同期比△39,581百万円）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27年4月1日 至 平成27年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28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	10,880	7.5	31,699	20.8

(注) 前中間連結会計期間に記載しておりましたみずほ信託銀行株式会社について、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未満のため、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57,590百万円減少し、1,761,966百万円となりました。

流動資産は、販売用不動産の売却、優先株式の償還などにより現金及び預金が減少したことから、43,836百万円減少しました。

固定資産は、円高に伴い海外資産が減少したことなどにより、13,753百万円減少しました。

#### ②負債

当中間連結会計期間の負債の合計は、社債の償還などにより前連結会計年度に比べ19,880百万円減少し、1,325,549百万円となりました。

#### 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を計上しましたが、優先株式の償還、為替換算調整勘定の減少や配当金の支払いなどにより、前連結会計年度に比べ37,710百万円減少し、436,416百万円となりました。

### (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、「フォレストテラス鳥居坂」の住宅分譲が好調に推移したことなどにより、前年同期比+4.3%の152,153百万円となりました。

#### 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、前年同期に売却した物件の利益率が高かったことや円高の影響などから、同△17.9%の38,335百万円、同△25.7%の30,884百万円、同△50.0%の15,442百万円となりました。

※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、下記の主要な設備はビルオーナーとの借上契約が終了しております。

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 八木ヒルズ (現MFPR六本木 麻布台ビル)	オフィス	東京都 港区	地上13階 地下1階	-	-	-	-	-	平成 13年 6月

#### 2【設備の新設、除却等の計画】

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

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	600,000
計	600,000

##### ②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数 (株) (平成28年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成28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	231,656	231,656	非上場	当社は単元株制度 は採用しておりま せん (注)
計	231,656	231,656	—	—

(注) 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)【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28年7月1日 (注) 1	11,957	232,156	12,501	79,501	12,501	29,320
平成28年7月1日 (注) 2	△500	231,656	△12,501	67,000	△12,501	16,819

(注) 1 有償第三者割当 (普通株式)

発行価格 2,091,000円/株

資本組入額 1,045,500円/株

2 内容は次のとおりであります。

- ① 第三種優先株式の消却原資を確保するため、平成28年5月24日開催の取締役会において、資本金および資本準備金の額の減少について決議いたしました。この結果、平成28年7月1日付で、資本金が12,501百万円減少し、資本準備金が12,501百万円減少しております。
- ② 平成28年5月24日開催の取締役会決議、平成28年6月28日開催の定時株主総会決議および同日開催の取締役会決議に基づき、平成28年7月1日付で第三種優先株式500株を、金銭を対価として、50,317百万円で取得し、消却いたしました。

## (6) 【大株主の状況】

平成28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	93,503	40.36
(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	65,106	28.10
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	57,841	24.97
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.00
森 京子	東京都港区	2,325	1.00
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	0.71
森 佳子	東京都港区	1,000	0.43
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.37
辻 慎吾	東京都港区	800	0.35
森 浩生	東京都港区	800	0.35
計	—	226,192	97.64

(注) 1 当社は自己株式を4,829株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

2 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。

3 前中間連結会計期間に記載しておりました所有議決権数別の大株主の状況は、当中間連結会計期間中に第三種優先株式の全てに関して自己株式の取得および消却を行ったことから、記載を省略しております。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成28年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 4,829	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 226,827	226,827	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	231,656	—	—
総株主の議決権	—	226,827	—

② 【自己株式等】

平成28年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 森ビル株式会社	東京都港区六本木 六丁目10番1号	4,829	—	4,829	2.08
計	—	4,829	—	4,829	2.08

2 【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

3 【役員の状況】

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

## 第5【経理の状況】

### 1. 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

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

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（平成28年4月1日から平成28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28年4月1日から平成28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28年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成28年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1, ※6 243,817	※1, ※6 226,558
受取手形及び営業未収入金	9,888	14,647
有価証券	21,492	19,980
たな卸資産	※4, ※5 37,122	※4 9,407
繰延税金資産	4,624	2,754
その他	17,806	17,563
貸倒引当金	△144	△141
流動資産合計	334,607	290,770
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	388,361	367,553
減価償却累計額	△138,624	△136,186
建物及び構築物（純額）	※1, ※4, ※5 249,736	※1, ※4 231,367
機械装置及び運搬具	20,281	18,068
減価償却累計額	△14,060	△12,878
機械装置及び運搬具（純額）	※1, ※4, ※5 6,221	※1, ※4 5,189
工具、器具及び備品	22,550	21,972
減価償却累計額	△15,548	△15,230
工具、器具及び備品（純額）	※1, ※4, ※5 7,002	※1, ※4 6,741
土地	※1, ※4, ※5 415,039	※4 413,258
建設仮勘定	※1, ※6 6,780	※1, ※6 13,023
信託不動産	717,469	721,049
減価償却累計額	△112,870	△116,674
信託不動産（純額）	※1, ※3, ※6 604,598	※1, ※3, ※6 604,375
その他	18,820	19,186
減価償却累計額	△446	△346
その他（純額）	18,374	18,840
有形固定資産合計	1,307,753	1,292,796
無形固定資産		
借地権	62,502	58,105
のれん	17,227	14,904
その他	※1, ※6 1,559	※1, ※6 1,236
無形固定資産合計	81,290	74,245
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 23,318	22,146
エクイティ出資	34,671	40,453
長期貸付金	1,810	1,744
繰延税金資産	297	296
その他	※1, ※6 36,965	※1, ※3, ※6 40,657
貸倒引当金	△1,157	△1,145
投資その他の資産合計	95,904	104,153
固定資産合計	1,484,949	1,471,195
資産合計	1,819,556	1,761,966

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成28年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	16,517	15,462
短期借入金	※1,※6 128,921	※1,※6 94,155
1年内償還予定の社債	35,000	—
未払法人税等	3,507	6,900
賞与引当金	1,274	1,423
その他	27,355	25,692
流動負債合計	212,576	143,635
固定負債		
社債	100,000	120,000
長期借入金	※1,※6 829,546	※1,※6 873,437
受入敷金保証金	76,979	71,821
長期預り金	※1,※3 6,979	3,358
退職給付に係る負債	5,295	5,279
役員退職慰労引当金	546	605
繰延税金負債	108,341	104,050
その他	5,165	3,360
固定負債合計	1,132,853	1,181,913
負債合計	1,345,429	1,325,549
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金	16,838	16,838
利益剰余金	364,742	345,186
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	437,073	417,517
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,258	4,211
繰延ヘッジ損益	△1,394	△1,591
為替換算調整勘定	19,276	3,769
退職給付に係る調整累計額	△725	△626
その他の包括利益累計額合計	22,414	5,762
非支配株主持分	14,638	13,135
純資産合計	474,126	436,416
負債純資産合計	1,819,556	1,761,966

## 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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
営業収益	145,913	152,153
営業原価	87,722	101,184
営業総利益	58,191	50,968
販売費及び一般管理費	※1 11,516	※1 12,633
営業利益	46,675	38,335
営業外収益		
受取利息	201	188
受取出向料	180	206
持分法による投資利益	607	723
その他	689	811
営業外収益合計	1,679	1,931
営業外費用		
支払利息	5,206	4,404
為替差損	375	3,337
金融手数料	719	1,251
その他	510	388
営業外費用合計	6,812	9,382
経常利益	41,541	30,884
特別利益		
固定資産売却益	※2 1,243	※2 2,772
受取補償金	—	1,048
債務消滅益	—	3,005
その他	136	47
特別利益合計	1,380	6,873
特別損失		
固定資産売却損	※3 136	※3 8,709
固定資産除却損	※4 575	※4 2,969
減損損失	—	※5 451
固定資産圧縮損	—	2,358
その他	74	282
特別損失合計	786	14,771
税金等調整前中間純利益	42,136	22,986
法人税、住民税及び事業税	13,610	9,191
法人税等調整額	△2,610	△2,041
法人税等合計	11,000	7,149
中間純利益	31,135	15,837
非支配株主に帰属する中間純利益	235	394
親会社株主に帰属する中間純利益	30,899	15,442

## 【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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
中間純利益	31,135	15,837
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,551	△1,047
繰延ヘッジ損益	△246	△196
為替換算調整勘定	△2,172	△17,258
退職給付に係る調整額	51	99
その他の包括利益合計	△4,918	△18,403
中間包括利益	26,217	△2,566
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	26,405	△1,209
非支配株主に係る中間包括利益	△188	△1,357

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

当中間連結会計期間（自 平成28年4月1日 至 平成28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	16,838	364,742	△11,507	437,073
当中間期変動額					
新株の発行	12,501	12,501			25,002
資本金から剰余金への振替	△12,501	12,501			—
剰余金の配当			△9,682		△9,682
親会社株主に帰属する中間純利益			15,442		15,442
自己株式の取得				△50,317	△50,317
自己株式の消却		△25,002	△25,315	50,317	—
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	—	—	△19,555	—	△19,555
当中間期末残高	67,000	16,838	345,186	△11,507	417,517

	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	5,258	△1,394	19,276	△725	22,414	14,638	474,126
当中間期変動額							
新株の発行							25,002
資本金から剰余金への振替							—
剰余金の配当							△9,682
親会社株主に帰属する中間純利益							15,442
自己株式の取得							△50,317
自己株式の消却							—
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△1,047	△196	△15,506	99	△16,652	△1,502	△18,154
当中間期変動額合計	△1,047	△196	△15,506	99	△16,652	△1,502	△37,710
当中間期末残高	4,211	△1,591	3,769	△626	5,762	13,135	436,416

## 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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	42,136	22,986
減価償却費	14,167	12,891
減損損失	—	451
固定資産圧縮損	—	2,358
のれん償却額	480	409
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△531	8,905
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△40
債務消滅益	—	△3,005
持分法による投資損益 (△は益)	△607	△723
引当金の増減額 (△は減少)	△72	246
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	129	126
受取利息及び受取配当金	△338	△336
支払利息	5,206	4,404
売上債権の増減額 (△は増加)	2,787	△4,877
たな卸資産の増減額 (△は増加)	16,069	28,544
仕入債務の増減額 (△は減少)	△470	△28
未払金の増減額 (△は減少)	△593	△281
長期預り金の増減額 (△は減少)	△3,356	△8,793
その他	2,926	2,426
<b>小計</b>	<b>77,932</b>	<b>65,664</b>
利息及び配当金の受取額	2,458	946
利息の支払額	△5,243	△4,568
法人税等の支払額	△13,391	△5,531
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>61,756</b>	<b>56,511</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△136	△37,894
定期預金の払戻による収入	535	5,306
有価証券の取得による支出	△999	△20,404
有価証券の償還による収入	—	1,500
有形及び無形固定資産の取得による支出	△29,064	△24,606
有形及び無形固定資産の売却による収入	3,071	1,410
投資有価証券の取得による支出	△1,799	△8,625
投資有価証券の売却による収入	—	78
貸付金の回収による収入	13	8
その他	54	213
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△28,324</b>	<b>△83,012</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	77,369	105,348
長期借入金の返済による支出	△72,809	△95,923
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	—	△35,000
株式の発行による収入	—	24,914
自己株式の取得による支出	—	△50,317
配当金の支払額	△25,665	△9,682
非支配株主への配当金の支払額	△365	△391
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,471</b>	<b>△41,052</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	193	△2,621
<b>現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)</b>	<b>32,153</b>	<b>△70,174</b>
現金及び現金同等物の期首残高	149,123	256,573
<b>現金及び現金同等物の中間期末残高</b>	<b>※ 181,276</b>	<b>※ 186,398</b>

## 【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 17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)、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)、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及び上海森茂国際不動産有限公司他7社の中間決算日は6月30日であります。

中間連結財務諸表の作成に当たって、上海環球金融中心有限公司については、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。

従来、上海森茂国際不動産有限公司他6社は当該中間会計期間に係る中間財務諸表を基礎として中間連結財務諸表を作成し、当該中間会計期間の末日と中間連結決算日との間に生じた重要な取引については必要な調整を行っていましたが、より適切な経営情報の把握及び中間連結財務諸表の開示を行うため、当中間連結会計期間より、中間連結決算日に仮決算を行う方法に変更しております。

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を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。  
また、在外連結子会社は定額法を採用しております。
  - ② 無形固定資産 (リース資産を除く)  
定額法  
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(主として5年)に基づく定額法を採用しております。
  - ③ リース資産  
所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産  
自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。  
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産  
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
- (3) 重要な引当金の計上基準
- ① 貸倒引当金  
債権等の貸倒による損失に備えるため、当社及び連結子会社の一部は、一般債権については貸倒実績率に基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
  - ② 賞与引当金  
当社及び国内連結子会社は、従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当中間連結会計期間の負担額を計上しております。
  - ③ 役員退職慰労引当金  
役員の退職慰労金の支出に備えて、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。
- (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)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当中間連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる中間連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(中間連結損益計算書)

前中間連結会計期間において、「営業外費用」の「その他」に含めて表示しておりました「為替差損」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、「営業外費用」の「その他」に表示していた885百万円は、「為替差損」375百万円、「その他」510百万円として組み替えております。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書)

前中間連結会計期間において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しておりました「長期預り金の増減額(△は減少)」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キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△430百万円は、「長期預り金の増減額(△は減少)」△3,356百万円、「その他」2,926百万円として組み替えております。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当中間連結会計期間から適用しております。

(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28年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成28年9月30日)
現金及び預金	20,739百万円	21,098百万円
建物及び構築物	706	432
機械装置及び運搬具	2,942	2,260
工具、器具及び備品	1	1
土地	2,363	—
建設仮勘定	404	35
信託不動産	435,632	399,941
その他(無形固定資産)	0	0
投資有価証券	9	—
その他(投資その他の資産)	1,781	1,648
計	464,582	425,419

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28年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成28年9月30日)
短期借入金	5,561百万円	5,486百万円
長期借入金	216,597	213,886
長期預り金	4,339	—
計	226,498	219,372

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28年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成28年9月30日)
森磯(株)、森喜代(株)他(*)	14,440百万円	12,291百万円
青海S1特定目的会社	—	400
青海T特定目的会社	550	550
株プライムステージ	100	100
計	15,090	13,341

(\*)前連結会計年度(平成28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14,440百万円を含んでおります。

当中間連結会計期間(平成28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12,291百万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、当該取引を金融取引として処理しております。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成28年9月30日)
信託不動産	35,288百万円	34,738百万円
長期預り金	4,339	—
その他(投資その他の資産)	—	2,810

※4 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度（平成28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31,490百万円については、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28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1,364百万円については、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28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1,043百万円については、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28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28年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成28年9月30日)
短期借入金	5,265百万円	5,251百万円
長期借入金	213,894	211,289

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28年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成28年9月30日)
現金及び預金	20,739百万円	21,098百万円
建設仮勘定	404	35
信託不動産	400,343	399,941
その他（無形固定資産）	0	0
その他（投資その他の資産）	1,781	1,638

## (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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
給料手当	3,317百万円	3,458百万円
役員退職慰労引当金繰入額	58	58
賞与引当金繰入額	173	183
退職給付費用	310	395
租税公課	2,016	1,946
貸倒引当金繰入額	14	21

※2 固定資産売却益の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
土地	1,174百万円	2,417百万円
建物及び構築物等	69	355
計	1,243	2,772

※3 固定資産売却損の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
土地	41百万円	8,614百万円
建物及び構築物等	94	94
計	136	8,709

※4 固定資産除却損は、主として再開発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。

当中間連結会計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産その他	東京都港区	土地	451

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。

## (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

当中間連結会計期間（自 平成28年4月1日 至 平成28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 （注）1	219,699	11,957	—	231,656
第三種優先株式 （注）2	500	—	500	—
合計	220,199	11,957	500	231,656
自己株式				
普通株式	4,829	—	—	4,829
第三種優先株式 （注）3	—	500	500	—
合計	4,829	500	500	4,829

（注）1. 普通株式数の増加11,957株は、平成28年5月24日開催の取締役会における第三者割当による新株式発行の決議に基づき新株を発行したことによります。

2. 第三種優先株式500株の減少は自己株式の消却によるものであります。

3. 第三種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少500株は取得及び消却によるものであります。

平成28年7月1日取得 平成28年7月1日消却

（株式数）500株 （取得価額）100百万円 （取得価額の総額）50,317百万円

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

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28年6月28日 定時株主総会	普通株式	9,024	42,000	平成28年3月31日	平成28年6月29日
	第三種優先株式	658	1,316,096	平成28年3月31日	平成28年6月29日

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前中間連結会計期間 （自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）
現金及び預金勘定	162,916百万円	226,558百万円
有価証券勘定に含まれる現金同等物	21,004	77
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,644	△40,236
現金及び現金同等物	181,276	186,398

(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28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	243,817	243,817	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	9,888	9,888	—
(3) 有価証券	21,492	21,492	—
(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	15,933	15,933	—
資産計	291,142	291,142	0
(1) 支払手形及び営業未払金	16,517	16,517	—
(2) 社債	135,000	137,232	2,232
(3) 長期借入金	958,468	966,960	8,491
負債計	1,109,986	1,120,710	10,724
デリバティブ取引(*)	(2,009)	(2,009)	—

(\*) 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28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	226,558	226,558	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	14,647	14,647	—
(3) 有価証券	19,980	19,980	—
(4) 投資有価証券			
①満期保有目的の債券	—	—	—
②その他有価証券	17,369	17,369	—
資産計	278,556	278,556	—
(1) 支払手形及び営業未払金	15,462	15,462	—
(2) 社債	120,000	121,844	1,844
(3) 長期借入金	967,593	977,503	9,909
負債計	1,103,056	1,114,810	11,753
デリバティブ取引(*)	(2,293)	(2,293)	—

(\*) 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28年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成28年9月30日)
①非上場株式等(*1)	7,374	4,776
②エクイティ出資(*2)	34,671	40,453
③受入敷金保証金(*2)	76,979	71,821

(\*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28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28年9月30日)

該当事項はありません。

## 2 その他有価証券

前連結会計年度（平成28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	15,372	7,848	7,524
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	77	40	37
	小計	15,450	7,889	7,561
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	483	587	△103
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	21,492	21,492	—
	小計	21,976	22,079	△103
合計		37,426	29,968	7,457

当中間連結会計期間（平成28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	14,172	8,124	6,047
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	75	40	34
	小計	14,247	8,165	6,081
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	627	738	△111
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	22,475	22,480	△4
	小計	23,103	23,219	△116
合計		37,350	31,385	5,965

3 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成28年9月30日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
(1) 株式	1	0	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	1	0	—

4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成28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

通貨関連

前連結会計年度（平成28年3月31日）

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
市場取引以外の取引	為替予約取引			
	売建			
	米ドル	6,000	—	△204

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

当中間連結会計期間（平成28年9月30日）

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
市場取引以外の取引	為替予約取引			
	売建			
	米ドル	6,000	—	△769

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(ストック・オプション等関係)

前中間連結会計期間（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。

当中間連結会計期間（自 平成28年4月1日 至 平成28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、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。

(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27年4月1日 至 平成27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	70,913	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。

	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	72,886	51,656	12,617	14,992	152,153	—	152,153
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,895	3,242	605	7	5,750	△5,750	—
計	74,782	54,898	13,223	15,000	157,904	△5,750	152,153
セグメント利益	15,832	25,794	231	4,744	46,603	△8,268	38,335
セグメント資産	1,349,487	6,983	37,590	133,312	1,527,372	234,593	1,761,966
その他の項目							
減価償却費	8,869	—	896	2,826	12,591	299	12,891
減損損失	451	—	—	—	451	—	451
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	24,655	—	579	334	25,569	296	25,865

(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△8,268百万円には、セグメント間取引消去△2,934百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,333百万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234,593百万円には、セグメント間取引消去△2,847百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産237,440百万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296百万円は、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。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する業務上の取扱いの適用)

「会計方針の変更」に記載のとおり、当中間連結会計期間に「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」を適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この変更に伴う影響は軽微であります。

【関連情報】

I 前中間連結会計期間（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	貸貸、分譲

II 当中間連結会計期間（自 平成28年4月1日 至 平成28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
136,968	15,000	184	152,153

(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
1,212,690	80,105	1,292,796

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	31,699	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。

当中間連結会計期間（自 平成28年4月1日 至 平成28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。

**【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

当中間連結会計期間（自 平成28年4月1日 至 平成28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	—	—	—	409	—	409
当中間期末残高	—	—	—	14,904	—	14,904

**【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。

当中間連結会計期間（自 平成28年4月1日 至 平成28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28年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成28年9月30日)
1株当たり純資産額	1,902,685.64円	1,866,093.46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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
1株当たり中間純利益金額	137,885.23円	69,914.00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)	30,899	15,442
普通株主に帰属しない金額(百万円)	661	—
(うち優先配当額)	(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)	30,238	15,442
普通株式の期中平均株式数(株)	219,299	220,881

(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28年3月31日)	当中間会計期間 (平成28年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	191,422	180,929
営業未収入金	22,559	18,739
リース債権	71	98
有価証券	21,399	19,903
販売用不動産	※5,※6 34,489	※5 6,944
たな卸資産	336	371
前渡金	1,111	1,661
前払費用	4,171	4,164
繰延税金資産	2,523	847
その他	17,381	11,655
貸倒引当金	△90	△95
流動資産合計	295,375	245,221
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1,※5,※6 150,031	※5 146,560
構築物	※5,※6 2,358	※5 2,204
機械及び装置	※5,※6 1,382	※5 1,338
車両運搬具	8	7
工具、器具及び備品	※5,※6 5,514	※5 5,412
土地	※1,※5,※6 413,649	※5 411,868
リース資産	109	85
建設仮勘定	4,082	10,589
不動産仮勘定	16,567	17,071
信託不動産	※1,※4 204,255	※1,※4 205,840
有形固定資産合計	797,959	800,978
無形固定資産		
借地権	42,996	41,567
商標権	12	11
ソフトウェア	789	854
その他	123	123
無形固定資産合計	43,922	42,558
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 17,679	18,548
関係会社株式	71,279	71,404
その他の関係会社有価証券	93,884	99,804
出資金	49	49
長期貸付金	1,710	1,644
関係会社長期貸付金	8,691	8,597
長期前払費用	6,077	7,201
その他	27,991	※1,※4 31,101
貸倒引当金	△1,148	△1,132
投資その他の資産合計	226,216	237,219
固定資産合計	1,068,098	1,080,756
資産合計	1,363,474	1,325,978

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当中間会計期間 (平成28年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	11,221	8,783
1年内返済予定の長期借入金	※1 123,288	88,558
1年内償還予定の社債	35,000	—
リース債務	73	63
未払金	4,945	4,465
未払費用	879	761
未払法人税等	1,230	6,061
前受金	7,473	8,720
預り金	9,275	3,923
前受収益	75	7
賞与引当金	717	817
その他	2,914	※3 1,900
流動負債合計	197,095	124,062
固定負債		
社債	100,000	120,000
長期借入金	611,788	658,446
リース債務	41	11
受入敷金保証金	63,014	61,013
長期預り金	※1, ※4 6,946	3,326
繰延税金負債	61,073	57,638
退職給付引当金	3,261	3,370
役員退職慰労引当金	546	605
その他	5,123	2,356
固定負債合計	851,797	906,769
負債合計	1,048,893	1,030,831
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	145,726	137,832
繰越利益剰余金	19,254	8,956
利益剰余金合計	238,429	220,237
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	310,741	292,549
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,233	4,187
繰延ヘッジ損益	△1,394	△1,591
評価・換算差額等合計	3,839	2,596
純資産合計	314,580	295,146
負債純資産合計	1,363,474	1,325,978

## ②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
営業収益	116,238	125,844
営業原価	69,940	85,160
営業総利益	46,298	40,684
販売費及び一般管理費	5,113	5,854
営業利益	41,184	34,829
営業外収益		
受取利息	409	213
受取配当金	2,257	1,966
受取出向料	516	536
その他	512	457
営業外収益合計	3,696	3,174
営業外費用		
支払利息	3,789	3,139
社債利息	650	600
為替差損	333	2,175
金融手数料	429	960
その他	459	328
営業外費用合計	5,662	7,204
経常利益	39,218	30,799
特別利益		
固定資産売却益	※1 1,237	※1 2,763
受取補償金	—	1,048
債務消滅益	—	3,005
その他	136	47
特別利益合計	1,374	6,863
特別損失		
固定資産売却損	※2 136	※2 8,709
固定資産除却損	※3 3	※3 2,281
減損損失	—	451
固定資産圧縮損	—	2,358
その他	34	282
特別損失合計	174	14,083
税引前中間純利益	40,418	23,580
法人税、住民税及び事業税	12,302	7,903
法人税等調整額	△2,456	△1,130
法人税等合計	9,845	6,773
中間純利益	30,572	16,806

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（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										
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	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
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
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

当中間会計期間（自 平成28年4月1日 至 平成28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
		資本準備金	その他資本剰余金	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	145,726	19,254	238,429	△11,507	310,741
当中間期変動額											
新株の発行	12,501	12,501		12,501					—		25,002
資本金から剰余金への振替	△12,501		12,501	12,501					—		—
準備金から剰余金への振替		△12,501	12,501	—					—		—
剰余金の配当				—				△9,682	△9,682		△9,682
買換資産積立金の取崩				—			△7,893	7,893	—		—
中間純利益				—				16,806	16,806		16,806
自己株式の取得				—					—	△50,317	△50,317
自己株式の消却			△25,002	△25,002				△25,315	△25,315	50,317	—
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	—	—	—	—	—	—	△7,893	△10,298	△18,191	—	△18,191
当中間期末残高	67,000	16,819	—	16,819	250	73,198	137,832	8,956	220,237	△11,507	292,549

	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	5,233	△1,394	3,839	314,580
当中間期変動額				
新株の発行				25,002
資本金から剰余金への振替				—
準備金から剰余金への振替				—
剰余金の配当				△9,682
買換資産積立金の取崩				—
中間純利益				16,806
自己株式の取得				△50,317
自己株式の消却				—
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△1,046	△196	△1,242	△1,242
当中間期変動額合計	△1,046	△196	△1,242	△19,434
当中間期末残高	4,187	△1,591	2,596	295,146

## 【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（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法）

#### (2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

#### (3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

### 3 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

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

#### (2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当中間会計期間の負担額を計上しております。

#### (3) 退職給付引当金

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

##### ① 退職給付見込額の期間帰属方法

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

##### ② 数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

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 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。

株式交付費

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)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当中間会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる中間財務諸表に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(中間損益計算書)

1 前中間会計期間において、「営業外費用」の「その他」に含めて表示しておりました「為替差損」及び「金融手数料」は金額的重要性が増したため、当中間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、前中間会計期間の中間財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間会計期間の中間損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた1,222百万円は、「為替差損」333百万円、「金融手数料」429百万円、「その他」459百万円として組み替えております。

2 前中間会計期間において、「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、前中間会計期間の中間財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間会計期間の中間損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた38百万円は、「固定資産除却損」3百万円、「その他」34百万円として組み替えております。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当中間会計期間から適用しております。

(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28年3月31日)	当中間会計期間 (平成28年9月30日)
建物	265百万円	—百万円
土地	2,363	—
信託不動産	35,288	34,738
投資有価証券	9	—
その他(投資その他の資産)	—	10
計	37,927	34,748

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当中間会計期間 (平成28年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	38百万円	—百万円
長期預り金	4,339	—
計	4,378	—

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28年3月31日)	当中間会計期間 (平成28年9月30日)
森磯㈱、森喜代㈱他(*)	14,440百万円	12,291百万円
六本木エネルギーサービス㈱	2,468	2,399
青海S1特定目的会社	—	400
青海T特定目的会社	550	550
㈱プライムステージ	100	100
計	17,558	15,740

(\*)前事業年度(平成28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14,440百万円を含んでおります。

当中間会計期間(平成28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12,291百万円を含んでおります。

※3 消費税等の取扱い

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

※4 不動産信託受益権による流動化

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、当該取引を金融取引として処理しております。

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当中間会計期間 (平成28年9月30日)
信託不動産	35,288百万円	34,738百万円
長期預り金	4,339	—
その他(投資その他の資産)	—	2,810

※5 固定資産の保有目的の変更

前事業年度（平成28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31,490百万円については、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28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1,364百万円については、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。

※6 販売用不動産の保有目的の変更

前事業年度（平成28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1,043百万円については、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28年9月30日）

該当事項はありません。

（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27年4月1日 至 平成27年9月30日）	当中間会計期間 （自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）
土地	1,174百万円	2,417百万円
建物等	62	345
計	1,237	2,763

※2 固定資産売却損の内訳

	前中間会計期間 （自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）	当中間会計期間 （自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）
土地	41百万円	8,614百万円
建物等	94	94
計	136	8,709

※3 固定資産除却損は、主として再開発に伴う既存設備の除却によるものであります。

4 減価償却実施額

	前中間会計期間 （自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）	当中間会計期間 （自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）
有形固定資産	6,786百万円	6,158百万円
無形固定資産	154	173

(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28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	16,087	43,751	27,663

当中間会計期間（平成28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	16,087	39,836	23,748

(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28年3月31日)	当中間会計期間 (平成28年9月30日)
子会社株式	69,907	70,033
関連会社株式	1,371	1,371
その他の関係会社有価証券	77,796	83,717

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】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類  
平成28年4月20日関東財務局長に提出。
- (2) 臨時報告書及びその添付書類  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び第2項第2号の規定に基づく臨時報告書を平成28年5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28年5月24日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書の訂正報告書  
上記(2)の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の訂正報告書を平成28年6月29日関東財務局長に提出。
- (5) 有価証券報告書及びその添付書類  
事業年度(第58期)(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)平成28年6月29日関東財務局長に提出。
- (6) 訂正発行登録書  
上記(4)、(5)に関し、平成28年6月29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28年7月5日関東財務局長に提出。
- (8) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類  
平成28年10月19日関東財務局長に提出。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の中間監査報告書

平成28年12月15日

森ビル株式会社

取締役会 御中

## 清陽監査法人

指定社員 公認会計士 斉藤 孝 印  
業務執行社員

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 鈴木 智喜 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28年4月1日から平成29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28年4月1日から平成28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28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28年4月1日から平成28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28年12月15日

森ビル株式会社

取締役会 御中

## 清陽監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 斉藤 孝 印

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 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28年4月1日から平成29年3月31日までの第59期事業年度の中間会計期間（平成28年4月1日から平成28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28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28年4月1日から平成28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. X B R L データは中間監査の対象には含まれておりません。