

# 半期報告書

(第61期中) 自 平成30年4月1日  
至 平成30年9月30日

森ビル株式会社

東京都港区六本木六丁目10番1号

(E07846)

# 目次

頁

表紙

第一部 企業情報 .....	1
第1 企業の概況 .....	1
1. 主要な経営指標等の推移 .....	1
2. 事業の内容 .....	3
3. 関係会社の状況 .....	3
4. 従業員の状況 .....	4
第2 事業の状況 .....	5
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 .....	5
2. 事業等のリスク .....	5
3. 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 .....	6
4. 経営上の重要な契約等 .....	9
5. 研究開発活動 .....	9
第3 設備の状況 .....	10
1. 主要な設備の状況 .....	10
2. 設備の新設、除却等の計画 .....	10
第4 提出会社の状況 .....	11
1. 株式等の状況 .....	11
(1) 株式の総数等 .....	11
(2) 新株予約権等の状況 .....	11
(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 .....	11
(4) 発行済株式総数、資本金等の状況 .....	11
(5) 大株主の状況 .....	12
(6) 議決権の状況 .....	13
2. 株価の推移 .....	13
3. 役員の状況 .....	13
第5 経理の状況 .....	14
1. 中間連結財務諸表等 .....	15
(1) 中間連結財務諸表 .....	15
(2) その他 .....	44
2. 中間財務諸表等 .....	45
(1) 中間財務諸表 .....	45
(2) その他 .....	55
第6 提出会社の参考情報 .....	56
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	57

[中間監査報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成30年12月21日
【中間会計期間】	第61期中（自 平成30年4月1日 至 平成30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59期中	第60期中	第61期中	第59期	第60期
会計期間	自平成28年 4月1日 至平成28年 9月30日	自平成29年 4月1日 至平成29年 9月30日	自平成30年 4月1日 至平成30年 9月30日	自平成28年 4月1日 至平成29年 3月31日	自平成29年 4月1日 至平成30年 3月31日
営業収益 (百万円)	152,153	136,693	132,531	258,705	249,793
経常利益 (百万円)	30,884	36,557	34,539	50,138	57,097
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	15,442	25,788	21,500	27,491	40,219
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	△2,566	32,162	21,844	20,881	49,187
純資産額 (百万円)	436,416	482,099	492,977	459,635	498,825
総資産額 (百万円)	1,761,966	1,913,618	2,007,502	1,888,578	1,986,980
1株当たり純資産額 (円)	1,866,093.46	2,057,446.85	2,133,375.71	1,962,144.12	2,129,922.89
1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	69,914.00	113,691.20	94,788.22	122,814.31	177,314.20
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 (%)	24.02	24.39	24.10	23.57	24.31
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	56,511	55,375	48,236	87,275	88,246
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△83,012	△45,734	△60,841	△136,596	△5,435
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△41,052	△13,199	500	59,167	38,264
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	186,398	261,950	374,053	264,729	386,592
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	3,391 (690)	3,442 (698)	3,417 (670)	3,309 (573)	3,348 (673)

(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 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、前中間連結会計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第59期中	第60期中	第61期中	第59期	第60期
会計期間	自平成28年 4月1日 至平成28年 9月30日	自平成29年 4月1日 至平成29年 9月30日	自平成30年 4月1日 至平成30年 9月30日	自平成28年 4月1日 至平成29年 3月31日	自平成29年 4月1日 至平成30年 3月31日
営業収益 (百万円)	125,844	109,354	105,496	202,619	192,911
経常利益 (百万円)	30,799	33,211	31,340	49,296	51,758
中間(当期)純利益 (百万円)	16,806	24,392	19,930	29,710	39,653
資本金 (百万円)	67,000	67,000	67,000	67,000	67,000
発行済株式総数 (株)	231,656	231,656	231,656	231,656	231,656
純資産額 (百万円)	295,146	326,900	351,957	310,911	344,003
総資産額 (百万円)	1,325,978	1,462,112	1,587,953	1,447,170	1,542,819
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	42,000.00	63,000.00
自己資本比率 (%)	22.26	22.36	22.16	21.48	22.30
従業員数 (人)	1,231	1,236	1,295	1,211	1,230
(外、平均臨時雇用者数)	(231)	(212)	(171)	(233)	(193)

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当中間会計期間の期首から適用しており、前中間会計期間及び前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## 2 【事業の内容】

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

主要な関係会社の異動は、次の通りです。

（新規）

連結子会社 Mori Building Asia Pte. Ltd.（セグメントの名称：海外）

## 3 【関係会社の状況】

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

名称	住所	資本金 又は 出資金	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
Mori Building Asia Pte. Ltd.	シンガポール 共和国	US\$171,200,000	海外	100.0	—	(注) 2

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

2. 特定子会社に該当しております。

#### 4 【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

平成30年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数 (人)
賃貸	1,159 (161)
分譲	14 (2)
施設営業	1,493 (426)
海外	567 (68)
全社 (共通)	184 (13)
合計	3,417 (670)

- (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30年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数 (人)
賃貸	1,078 (154)
分譲	14 (2)
施設営業	1 (1)
海外	18 (1)
全社 (共通)	184 (13)
合計	1,295 (171)

- (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 全社 (共通) として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

##### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 経営方針・経営戦略等及び経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等若しくは経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等に重要な変更はありません。

また、新たに定めた経営方針・経営戦略等若しくは指標等はありません。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当社グループの事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更はありません。

また、新たに生じた事業上及び財務上の対処すべき課題はありません。

### 2【事業等のリスク】

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

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

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

##### ①経営成績等の状況

当中間連結会計期間は、住宅分譲予定戸数が少なかったことやテナント入居工事等の一過性の収益が減少したことなどにより、営業収益は前年同期比△3.0%の132,531百万円となりました。また、同様の理由から、営業利益は、同△6.2%の35,986百万円、経常利益は、同△5.5%の34,539百万円、親会社株主に帰属する中間純利益は、同△16.6%の21,500百万円となりました。

セグメントの業績は、次の通りであります。

##### a. 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ましたが、テナント入居工事等の一過性の収益の減少により、当セグメントの営業収益は75,139百万円と前中間連結会計期間に比べ2,097百万円減収となり、営業利益は1,492百万円減の18,251百万円となりました。

〈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)	54,904	55,006
運営受託事業収益	10,131	8,366
請負工事業収益(注2)	5,070	3,820
地域冷暖房・電気供給事業収益(注3)	2,713	3,058
その他事業収益	4,417	4,886
計	77,236	75,139

※2019年3月期より、一部のサブセグメントの内容を変更しております。  
これにより、前中間連結会計期間の数値を修正しております。

##### (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	545,826.53㎡	528,496.05㎡
転貸面積	198,356.26㎡	203,792.61㎡
計	744,182.79㎡	732,288.66㎡
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,455戸	1,401戸
転貸戸数	527戸	534戸
計	1,982戸	1,935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	442件	470件
完成件数	433件	460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	11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

## b. 分譲

当中間連結会計期間においては、住宅分譲予定戸数が少なかったことにより、当セグメントの営業収益は34,189百万円と前中間連結会計期間と比べ1,445百万円減収となり、営業利益は81百万円減の19,543百万円となりました。

## c. 施設営業

当中間連結会計期間においては、「グランドハイアット東京」や「アンダーズ東京」が高稼働を維持したことにより、当セグメントの営業収益は14,795百万円と前中間連結会計期間に比べ1,144百万円増収となり、営業利益は410百万円増の1,035百万円となりました。

〈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	9,973	11,054
会員制クラブ事業収益	2,699	2,788
ゴルフ事業収益	978	951
計	13,651	14,795

## d. 海外

当中間連結会計期間においては、「上海環球金融中心」が高稼働を維持したことにより、当セグメントの営業収益は13,724百万円と前中間連結会計期間に比べ331百万円増収となり、営業利益は909百万円増の4,975百万円となりました。

## ②財政状態の状況

当中間連結会計期間の総資産は、前連結会計年度に比べ20,521百万円増加し、2,007,502百万円となりました。

流動資産は、販売用不動産の売却などにより、20,491百万円減少しました。

固定資産は、「(仮称)虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー」などの再開発事業への投資等から、41,012百万円増加しました。

当中間連結会計期間の負債は、長期借入金や社債の増加等により、前連結会計年度に比べ26,369百万円増加し、1,514,524百万円となりました。

当中間連結会計期間の純資産は、親会社株主に帰属する中間純利益を計上しましたが、配当金の支払いや為替換算調整勘定の減少等により、前連結会計年度に比べ5,847百万円減少し、492,977百万円となりました。

③キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物は、税金等調整前中間純利益、有形及び無形固定資産の取得等により、374,053百万円（前連結会計年度比△12,538百万円）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、48,236百万円の収入（前年同期比△7,139百万円）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、60,841百万円の支出（前年同期比△15,106百万円）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、配当金の支払等がありましたが、長期借入金や社債の増加等により、500百万円の収入（前年同期比+13,699百万円）となりました。

④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29年4月1日 至 平成29年9月30日）		当中間連結会計期間 （自 平成30年4月1日 至 平成30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	13,736	10.0	28,063	21.2

## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

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

### ①重要な会計方針及び見積り

当社グループの中間連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この中間連結財務諸表の作成にあたって、中間連結会計期間末における資産・負債並びに中間連結会計期間の収益・費用の数値に影響を与える見積り及び判断が行われています。これらの見積り及び判断については、継続して評価し、必要に応じて見直しを行っていますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果はこれらと異なることがあります。当社グループの中間連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況」の中間連結財務諸表の「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。

### ②当中間連結会計期間の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当中間連結会計期間の経営成績等は、高稼働・高単価を維持したオフィス・住宅等の賃貸事業が好調に推移しましたが、前年同期と比較して住宅分譲予定戸数が減少したことやテナントの入居工事等の一過性の収益が減少したことなどから営業収益は減収となりました。また、同様の理由から、営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する中間純利益は減益となりました。進行する再開発プロジェクトに向け資金調達を実行する一方、利益の積み立てにより自己資本比率を維持することで、引き続き安定的な財政状態を維持しております。

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

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

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

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

#### 賃貸

賃貸は、オフィス・住宅が高稼働を維持しましたが、テナント入居工事等の一過性の収益が減少したことなどから減収減益となりました。

#### 分譲

分譲は、住宅分譲戸数の減少により減収減益となりました。

#### 施設営業

施設営業は、「グランドハイアット東京」や「アンダーズ東京」が高稼働・高単価を維持したことから増収増益となりました。

#### 海外

海外は、「上海環球金融中心」が高稼働で推移したことから増収増益となりました。

## 4 【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。

## 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、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
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30年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成30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) 当社の株式の譲渡又は取得については、株主又は取得者は取締役会の承認を得なければならない。

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### ①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### ②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4)【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (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30年4月1日～ 平成30年9月30日	—	231,656	—	67,000	—	16,819

## (5) 【大株主の状況】

平成30年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合(%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	93,503	41.22
(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	28.70
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	57,841	25.50
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.03
森 京子	東京都港区	2,325	1.03
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	0.72
森 佳子	東京都港区	1,000	0.44
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	99.72

(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。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成30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30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30年4月1日から平成30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30年4月1日から平成30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30年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1, ※5 355,838	※1, ※5 337,216
受取手形及び営業未収入金	12,479	10,327
有価証券	35,090	45,088
たな卸資産	※3 22,627	※3, ※4 10,245
その他	33,567	36,227
貸倒引当金	△78	△73
流動資産合計	459,523	439,032
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	384,116	385,896
減価償却累計額	△157,301	△161,425
建物及び構築物 (純額)	※1, ※3 226,815	※1, ※3 224,471
機械装置及び運搬具	23,830	23,814
減価償却累計額	△13,728	△14,178
機械装置及び運搬具 (純額)	※1, ※3 10,101	※1, ※3 9,636
工具、器具及び備品	23,488	23,771
減価償却累計額	△16,834	△17,304
工具、器具及び備品 (純額)	※1, ※3 6,654	※1, ※3 6,466
土地	※3 435,274	※3 438,755
建設仮勘定	※1, ※5 24,251	※1, ※5 35,259
信託不動産	700,296	699,199
減価償却累計額	△125,296	△128,749
信託不動産 (純額)	※1, ※3, ※5 574,999	※1, ※4, ※5 570,449
その他	30,227	39,758
減価償却累計額	△74	△73
その他 (純額)	30,153	39,685
有形固定資産合計	1,308,250	1,324,725
無形固定資産		
借地権	57,711	56,861
のれん	14,551	13,893
その他	※1, ※5 1,334	※1, ※5 2,827
無形固定資産合計	73,596	73,582
投資その他の資産		
投資有価証券	40,218	43,676
エクイティ出資	43,579	61,223
長期貸付金	19,020	23,239
退職給付に係る資産	310	455
繰延税金資産	1,237	700
その他	※1, ※5 42,887	※1, ※5 42,426
貸倒引当金	△1,643	△1,559
投資その他の資産合計	145,609	170,162
固定資産合計	1,527,457	1,568,470
資産合計	1,986,980	2,007,502

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成30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	19,682	9,376
短期借入金	※1,※5 91,281	※1,※5 67,427
1年内償還予定の社債	4,000	24,000
未払法人税等	5,926	4,060
賞与引当金	1,444	1,582
その他	23,323	29,119
流動負債合計	145,659	135,568
固定負債		
社債	135,000	135,000
長期借入金	※1,※5 1,006,132	※1,※5 1,038,186
受入敷金保証金	75,937	74,365
長期預り金	6,114	7,269
退職給付に係る負債	1,497	1,751
役員退職慰労引当金	789	791
繰延税金負債	113,054	117,945
その他	3,969	3,647
固定負債合計	1,342,496	1,378,956
負債合計	1,488,155	1,514,524
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金	16,861	10,261
利益剰余金	387,928	395,145
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	460,282	460,899
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,370	11,054
繰延ヘッジ損益	△909	△277
為替換算調整勘定	14,285	12,156
退職給付に係る調整累計額	95	74
その他の包括利益累計額合計	22,841	23,007
非支配株主持分	15,701	9,070
純資産合計	498,825	492,977
負債純資産合計	1,986,980	2,007,502

## 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29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
営業収益	136,693	132,531
営業原価	86,334	84,299
営業総利益	50,359	48,231
販売費及び一般管理費	※1 12,008	※1 12,245
営業利益	38,350	35,986
営業外収益		
受取利息	328	361
受取配当金	609	395
受取出向料	210	342
持分法による投資利益	758	807
為替差益	844	716
その他	621	603
営業外収益合計	3,373	3,226
営業外費用		
支払利息	3,849	3,748
金融手数料	727	754
貸倒引当金繰入額	567	—
その他	21	170
営業外費用合計	5,166	4,673
経常利益	36,557	34,539
特別利益		
固定資産売却益	※2 587	※2 583
受取補償金	945	—
その他	938	19
特別利益合計	2,471	602
特別損失		
固定資産売却損	※3 389	※3 132
固定資産除却損	※4 216	※4 40
減損損失	—	※5 2,648
その他	65	20
特別損失合計	672	2,842
税金等調整前中間純利益	38,356	32,299
法人税、住民税及び事業税	11,497	6,046
法人税等調整額	579	4,410
法人税等合計	12,076	10,457
中間純利益	26,280	21,842
非支配株主に帰属する中間純利益	491	341
親会社株主に帰属する中間純利益	25,788	21,500

## 【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29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
中間純利益	26,280	21,842
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,061	1,684
繰延ヘッジ損益	65	631
為替換算調整勘定	4,723	△2,293
退職給付に係る調整額	32	△20
その他の包括利益合計	5,882	2
中間包括利益	32,162	21,844
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	31,143	23,290
非支配株主に係る中間包括利益	1,018	△1,445

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29年4月1日 至 平成29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	16,861	357,235	△11,507	429,589
当中間期変動額					
剰余金の配当			△9,526		△9,526
親会社株主に帰属する中間純利益			25,788		25,788
連結範囲の変動					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
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	—	—	16,261	—	16,261
当中間期末残高	67,000	16,861	373,497	△11,507	445,851

	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	6,550	△1,059	10,049	△62	15,477	14,568	459,635
当中間期変動額							
剰余金の配当							△9,526
親会社株主に帰属する中間純利益							25,788
連結範囲の変動							—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							—
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	1,061	65	4,196	32	5,355	846	6,201
当中間期変動額合計	1,061	65	4,196	32	5,355	846	22,463
当中間期末残高	7,611	△994	14,246	△30	20,833	15,414	482,099

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30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	16,861	387,928	△11,507	460,282
当中間期変動額					
剰余金の配当			△14,290		△14,290
親会社株主に帰属する中間純利益			21,500		21,500
連結範囲の変動			6		6
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△6,599			△6,599
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）					
当中間期変動額合計	－	△6,599	7,216	－	616
当中間期末残高	67,000	10,261	395,145	△11,507	460,899

	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	9,370	△909	14,285	95	22,841	15,701	498,825
当中間期変動額							
剰余金の配当							△14,290
親会社株主に帰属する中間純利益							21,500
連結範囲の変動							6
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△6,599
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	1,684	631	△2,129	△20	166	△6,630	△6,464
当中間期変動額合計	1,684	631	△2,129	△20	166	△6,630	△5,847
当中間期末残高	11,054	△277	12,156	74	23,007	9,070	492,977

## 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29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30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	38,356	32,299
減価償却費	12,357	11,976
減損損失	—	2,648
のれん償却額	435	429
有形固定資産除売却損益 (△は益)	19	△409
持分法による投資損益 (△は益)	△758	△807
引当金の増減額 (△は減少)	794	151
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△64	95
受取利息及び受取配当金	△938	△756
支払利息	3,849	3,748
売上債権の増減額 (△は増加)	1,065	2,175
たな卸資産の増減額 (△は増加)	15,804	14,458
仕入債務の増減額 (△は減少)	710	△10,024
未払金の増減額 (△は減少)	△2,782	466
長期預り金の増減額 (△は減少)	2,841	860
その他	△3,810	793
小計	67,880	58,103
利息及び配当金の受取額	1,478	1,765
利息の支払額	△3,836	△3,727
法人税等の支払額	△10,146	△7,904
営業活動によるキャッシュ・フロー	55,375	48,236
<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	△38,000	△5,961
定期預金の払戻による収入	36,456	2,000
有価証券の取得による支出	△44,995	—
有価証券の償還による収入	25,000	—
有形及び無形固定資産の取得による支出	△19,402	△29,539
有形及び無形固定資産の売却による収入	3,573	1,459
投資有価証券の取得による支出	△5,533	△21,370
投資有価証券の売却による収入	4,809	21
貸付けによる支出	△12,201	△7,611
貸付金の回収による収入	3,739	121
その他	818	39
投資活動によるキャッシュ・フロー	△45,734	△60,841
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額 (△は減少)	70	△70
長期借入れによる収入	30,065	62,160
長期借入金の返済による支出	△33,634	△53,890
社債の発行による収入	—	20,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△13,408
配当金の支払額	△9,526	△14,290
非支配株主への配当金の支払額	△172	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,199	500
現金及び現金同等物に係る換算差額	779	△522
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,778	△12,626
現金及び現金同等物の期首残高	264,729	386,592
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	87
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 261,950	※ 374,053

## 【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)、M&Iアート(株)

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、中間純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

#### (3) 連結の範囲の変更

前連結会計年度において非連結子会社でありましたMori Building Asia Pte. Ltd. は重要性が増したため、連結の範囲に含めております。

### 2 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法適用の関連会社数 2社

会社名

(株)プライムステージ

森ヒルズリート投資法人

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(イーヒルズ(株)、森ビル不動産投資顧問(株)、M&Iアート(株)等)及び関連会社(六本木ファーストビル(株)等)は、中間純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても中間連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除いております。

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

### 3 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち、上海環球金融中心有限公司他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、上海環球金融中心有限公司他7社については、中間連結決算日現在で実施した仮決算に基づく中間財務諸表を使用しております。

中間連結財務諸表の作成に当たって、(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部については、中間決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、中間連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

### 4 会計方針に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券(エクイティ出資含む)

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105百万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日次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又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、中間連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用についても中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。

(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います。なお、為替予約については振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しています。

② ヘッジの手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>

為替予約取引

金利スワップ取引

<ヘッジ対象>

外貨建子会社株式（予定取引を含む）

借入金

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジの有効性評価の方法

キャッシュ・フローの変動の累計額を比率分析しております。

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

なお、振当処理によっている外貨建子会社株式に係る為替予約は振当処理の要件を満たしていることを、特例処理によっている金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしていることを確認しており、その判定をもって有効性の評価に代えております。

(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。

(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)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当中間連結会計期間の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」1,755百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」1,237百万円、「固定負債」の「繰延税金負債」113,054百万円に含めて表示しております。

(中間連結損益計算書)

1 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」に表示していた831百万円は、「受取出向料」210百万円、「その他」621百万円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、独立掲記しておりました「特別利益」の「投資有価証券売却益」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、「特別利益」の「投資有価証券売却益」に表示していた776百万円は、「その他」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、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「投資有価証券売却損益(△は益)」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「投資有価証券売却損益(△は益)」に表示していた△776百万円は、「その他」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30年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
現金及び預金	22,067百万円	19,408百万円
建物及び構築物	149	144
機械装置及び運搬具	417	323
工具、器具及び備品	0	0
建設仮勘定	192	236
信託不動産	393,696	392,536
その他(無形固定資産)	0	0
その他(投資その他の資産)	1,865	1,833
計	418,390	414,484

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30年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
短期借入金	5,372百万円	5,283百万円
長期借入金	203,415	200,787
計	208,787	206,071

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30年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
森磯(株)、森喜代(株) (1)	16,176百万円	16,724百万円
青海S1特定目的会社	400	400
青海T特定目的会社	550	550
(株)プライムステージ	50	-
PT. Mitra Panca Persada	2,124 (20,000千米ドル)	2,271 (20,000千米ドル)
計	19,301	19,946

前連結会計年度(平成30年3月31日)

(1) 信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務16,176百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約取引に対する保証(契約額16,476百万円)があります。

当中間連結会計期間(平成30年9月30日)

(1) 信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務16,724百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約取引に対する保証(契約額16,054百万円)があります。

※3 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成30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21,566百万円については、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30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2,311百万円については、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。

※4 販売用不動産の保有目的の変更

前連結会計年度（平成30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30年9月30日）

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等106百万円については、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。

※5 ノンリコース債務及び対応する資産

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

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
短期借入金	5,328百万円	5,239百万円
長期借入金	203,327	200,767

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30年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
現金及び預金	22,067百万円	19,408百万円
建設仮勘定	192	236
信託不動産	393,696	392,536
その他（無形固定資産）	0	0
その他（投資その他の資産）	1,855	1,823

## (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29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
給料手当	3,297百万円	3,525百万円
役員退職慰労引当金繰入額	60	62
賞与引当金繰入額	188	227
退職給付費用	325	210
租税公課	2,066	1,670
諸手数料	1,339	1,472
貸倒引当金繰入額	23	5

※2 固定資産売却益の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
土地	573百万円	330百万円
建物及び構築物等	14	252
計	587	583

※3 固定資産売却損の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
土地	283百万円	131百万円
建物及び構築物等	106	1
計	389	132

※4 固定資産除却損は、主として建物等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29年4月1日 至 平成29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30年4月1日 至 平成30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	2,648

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、当連結会計年度においては、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29年4月1日 至 平成29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	231,656	—	—	231,656
合計	231,656	—	—	231,656
自己株式				
普通株式	4,829	—	—	4,829
合計	4,829	—	—	4,829

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成29年6月27日 定時株主総会	普通株式	9,526	42,000	平成29年3月31日	平成29年6月28日

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30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	231,656	—	—	231,656
合計	231,656	—	—	231,656
自己株式				
普通株式	4,829	—	—	4,829
合計	4,829	—	—	4,829

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成30年6月26日 定時株主総会	普通株式	14,290	63,000	平成30年3月31日	平成30年6月27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29年4月1日 至 平成29年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）
現金及び預金勘定	297,452百万円	337,216百万円
有価証券勘定に含まれる現金同等物	5,087	45,088
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△40,589	△8,251
現金及び現金同等物	261,950	374,053

(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30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	355,838	355,838	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	12,479	12,479	—
(3) 有価証券	35,090	35,090	—
(4) 投資有価証券			
その他有価証券	23,465	23,465	—
資産計	426,873	426,873	—
(1) 支払手形及び営業未払金	19,682	19,682	—
(2) 短期借入金	70	70	—
(3) 社債	139,000	140,383	1,383
(4) 長期借入金	1,097,344	1,103,358	6,013
負債計	1,256,097	1,263,494	7,396
デリバティブ取引(*)	(1,310)	(1,310)	—

(\*) 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30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	337,216	337,216	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	10,327	10,327	—
(3) 有価証券	45,088	45,088	—
(4) 投資有価証券			
その他有価証券	25,923	25,923	—
資産計	418,555	418,555	—
(1) 支払手形及び営業未払金	9,376	9,376	—
(2) 短期借入金	—	—	—
(3) 社債	159,000	159,699	699
(4) 長期借入金	1,105,614	1,105,695	81
負債計	1,273,990	1,274,771	781
デリバティブ取引(*)	(400)	(400)	—

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

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

#### 資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び営業未収入金、(3) 有価証券

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

(4) 投資有価証券

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

#### 負 債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金

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

(3) 社債

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。

(4) 長期借入金

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

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

#### デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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30年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
①非上場株式等(*1)	16,752	17,753
②エクイティ出資(*2)	43,579	61,223
③受入敷金保証金(*2)	75,937	74,365

(\*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 その他有価証券」には含めておりません。

(\*2)エクイティ出資及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30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30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30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	21,298	7,939	13,359
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1,662	1,546	115
	小計	22,961	9,485	13,475
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	504	539	△35
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	35,090	35,090	—
	小計	35,594	35,629	△35
合計		58,555	45,115	13,440

当中間連結会計期間（平成30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	23,503	7,891	15,611
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1,765	1,546	218
	小計	25,268	9,438	15,830
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	654	717	△63
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	45,088	45,088	—
	小計	45,742	45,806	△63
合計		71,011	55,244	15,766

3 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30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	1,821	474	13
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	3	0	—
合計	1,824	475	13

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30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	21	8	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	21	8	—

4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

当連結会計年度において、有価証券について316百万円（非連結子会社株式及び関連会社株式316百万円）減損処理を行っております。

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30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30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	14,840	7,308	△307

（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30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29年4月1日 至 平成29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30年4月1日 至 平成30年9月30日）

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

子会社株式の追加取得

(1) 取引の概要

①結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 上海環球金融中心投資株式会社

事業の内容 海外事業

②企業結合の法的形式

子会社株式の追加取得

③結合後企業の名称

結合当事企業の名称変更はありません。

④取引の目的を含む取引の概要

当社は、当社の連結子会社である上海環球金融中心投資株式会社の株式の78.4%を所有していましたが、グループ間の連携を強化しグループ全体の企業価値の向上を図ることを目的として、平成30年4月1日（みなし取得日）に同社の株式を追加取得いたしました。この結果、当社の株式の出資比率は100.0%となっております。

(2) 実施した会計処理の概要

「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）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(3) 子会社株式の追加取得に関する事項

取得原価及びその内訳

取得の対価 現金及び預金 13,408百万円

取得原価 13,408百万円

(4) 非支配株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

①資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

②非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

6,599百万円

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表に計上していないもの

- ① 当社グループは、石綿を使用した建物を所有し、当該建物の解体時に法令の定める方法により石綿を適切に除去する債務を有しておりますが、老朽化等を原因とする資産の物理的使用可能期間の予測による解体時期の見積もりが困難であり、債務の履行時期を見積もることができません。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29年4月1日 至 平成29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	75,338	34,949	13,012	13,392	136,693	—	136,693
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,897	685	638	—	3,221	△3,221	—
計	77,236	35,634	13,651	13,392	139,915	△3,221	136,693
セグメント利益	19,743	19,625	625	4,065	44,059	△5,709	38,350
セグメント資産	1,364,198	7,917	39,286	160,519	1,571,920	341,697	1,913,618
その他の項目							
減価償却費	8,455	—	840	2,758	12,055	302	12,357
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	12,834	—	1,236	99	14,170	344	14,514

(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△5,709百万円には、セグメント間取引消去△396百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,313百万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341,697百万円には、セグメント間取引消去△1,360百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産343,058百万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344百万円は、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	73,207	31,612	14,031	13,679	132,531	—	132,531
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,931	2,576	763	44	5,316	△5,316	—
計	75,139	34,189	14,795	13,724	137,847	△5,316	132,531
セグメント利益	18,251	19,543	1,035	4,975	43,805	△7,819	35,986
セグメント資産	1,446,250	9,434	36,868	170,077	1,662,630	344,871	2,007,502
その他の項目							
減価償却費	8,226	—	806	2,566	11,598	377	11,976
減損損失	2,648	—	—	—	2,648	—	2,648
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	12,947	—	371	289	13,608	1,800	15,409

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額△7,819百万円には、セグメント間取引消去△2,340百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,479百万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344,871百万円には、セグメント間取引消去△8,682百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産353,554百万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1,800百万円は、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29年4月1日 至 平成29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
123,092	13,392	209	136,693

(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
1,225,044	86,897	1,311,941

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	13,736	分譲

II 当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30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
118,679	13,407	443	132,531

(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	その他	合計
1,244,138	80,586	0	1,324,725

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	28,063	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29年4月1日 至 平成29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30年4月1日 至 平成30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29年4月1日 至 平成29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	—	—	—	435	—	435
当中間期末残高	—	—	—	15,001	—	15,001

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30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	—	—	—	429	—	429
当中間期末残高	—	—	—	13,893	—	13,893

**【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29年4月1日 至 平成29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30年4月1日 至 平成30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30年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
1株当たり純資産額	2,129,922.89円	2,133,375.71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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
1株当たり中間純利益金額	113,691.20円	94,788.22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)	25,788	21,500
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益金額(百万円)	25,788	21,500
普通株式の期中平均株式数(株)	226,827	226,827

(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30年3月31日)	当中間会計期間 (平成30年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	292,036	285,612
営業未収入金	27,654	18,969
リース債権	77	73
有価証券	35,000	44,999
販売用不動産	※4 21,749	※4, ※5 9,434
たな卸資産	375	324
前渡金	1,564	5,224
前払費用	4,682	5,558
その他	27,704	22,041
貸倒引当金	△33	△28
流動資産合計	410,812	392,208
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※4 135,998	※4 137,736
構築物（純額）	※4 2,050	※4 2,008
機械及び装置（純額）	※4 986	※4 998
車両運搬具（純額）	17	16
工具、器具及び備品（純額）	※4 5,378	※4 5,323
土地	※4 433,884	※4 437,366
建設仮勘定	23,939	34,418
不動産仮勘定	28,465	37,994
信託不動産（純額）	※4 181,337	※5 177,970
有形固定資産合計	812,059	833,832
無形固定資産		
借地権	39,739	39,636
商標権	9	8
ソフトウェア	1,031	2,485
その他	122	121
無形固定資産合計	40,903	42,252
投資その他の資産		
投資有価証券	24,981	28,474
関係会社株式	80,942	113,903
その他の関係会社有価証券	106,711	126,850
出資金	55	55
長期貸付金	126	117
関係会社長期貸付金	26,253	10,292
長期前払費用	11,490	11,084
前払年金費用	1,154	1,170
その他	※1 28,972	※1 29,269
貸倒引当金	△1,643	△1,557
投資その他の資産合計	279,044	319,659
固定資産合計	1,132,007	1,195,744
資産合計	1,542,819	1,587,953

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成30年3月31日)	当中間会計期間 (平成30年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	11,207	8,423
1年内返済予定の長期借入金	85,375	61,680
1年内償還予定の社債	4,000	24,000
リース債務	0	—
未払金	4,207	6,799
未払費用	657	698
未払法人税等	4,991	2,908
前受金	8,094	9,418
預り金	4,934	3,534
前受収益	0	0
賞与引当金	813	935
その他	1,084	※3 345
流動負債合計	125,368	118,744
固定負債		
社債	135,000	135,000
長期借入金	799,258	834,126
受入敷金保証金	62,433	62,541
長期預り金	6,091	9,746
繰延税金負債	66,505	71,944
退職給付引当金	1,431	1,528
役員退職慰労引当金	789	791
その他	1,937	1,573
固定負債合計	1,073,447	1,117,251
負債合計	1,198,815	1,235,996
<b>純資産の部</b>		
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	153,179	163,699
繰越利益剰余金	36,640	31,760
利益剰余金合計	263,268	268,908
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	335,580	341,221
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	9,333	11,013
繰延ヘッジ損益	△909	△277
評価・換算差額等合計	8,423	10,736
純資産合計	344,003	351,957
負債純資産合計	1,542,819	1,587,953

## ②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
営業収益	109,354	105,496
営業原価	70,622	68,337
営業総利益	38,731	37,159
販売費及び一般管理費	5,875	6,016
営業利益	32,855	31,142
営業外収益		
受取利息	297	223
受取配当金	2,616	1,748
受取出向料	557	685
為替差益	585	831
その他	555	541
営業外収益合計	4,613	4,030
営業外費用		
支払利息	2,703	2,679
社債利息	530	518
金融手数料	437	464
貸倒引当金繰入額	567	—
その他	19	169
営業外費用合計	4,258	3,831
経常利益	33,211	31,340
特別利益		
固定資産売却益	※1 577	※1 570
受取補償金	945	—
子会社株式売却益	409	—
その他	463	19
特別利益合計	2,396	589
特別損失		
固定資産売却損	※2 389	※2 132
固定資産除却損	※3 208	※3 35
減損損失	—	2,648
その他	65	20
特別損失合計	663	2,837
税引前中間純利益	34,944	29,093
法人税、住民税及び事業税	9,711	4,732
法人税等調整額	840	4,429
法人税等合計	10,552	9,162
中間純利益	24,392	19,930

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 平成29年4月1日 至 平成29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	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	147,159	12,533	233,141	△11,507	305,453
当中間期変動額										
剰余金の配当							△9,526	△9,526		△9,526
買換資産積立金の積立						3,208	△3,208	—		—
買換資産積立金の取崩						△2,658	2,658	—		—
中間純利益							24,392	24,392		24,392
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	—	—	—	—	—	550	14,315	14,865	—	14,865
当中間期末残高	67,000	16,819	16,819	250	73,198	147,709	26,848	248,006	△11,507	320,318

	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	6,518	△1,059	5,458	310,911
当中間期変動額				
剰余金の配当				△9,526
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				24,392
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	1,058	65	1,123	1,123
当中間期変動額合計	1,058	65	1,123	15,988
当中間期末残高	7,576	△994	6,582	326,900

当中間会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30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	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	153,179	36,640	263,268	△11,507	335,580
当中間期変動額										
剰余金の配当							△14,290	△14,290		△14,290
買換資産積立金の積立						11,356	△11,356	—		—
買換資産積立金の取崩						△835	835	—		—
中間純利益							19,930	19,930		19,930
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	—	—	—	—	—	10,520	△4,879	5,640	—	5,640
当中間期末残高	67,000	16,819	16,819	250	73,198	163,699	31,760	268,908	△11,507	341,221

	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	9,333	△909	8,423	344,003
当中間期変動額				
剰余金の配当				△14,290
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				19,930
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	1,680	631	2,312	2,312
当中間期変動額合計	1,680	631	2,312	7,953
当中間期末残高	11,013	△277	10,736	351,957

## 【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105百万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又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(3) ヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

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

②ヘッジの手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>

為替予約取引

金利スワップ取引

<ヘッジ対象>

外貨建子会社株式（予定取引を含む）

借入金

③ヘッジ方針

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

④ヘッジの有効性評価の方法

キャッシュ・フローの変動の累計額を比率分析しております。

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

なお、振当処理によっている外貨建子会社株式に係る為替予約は振当処理の要件を満たしていることを、特例処理によっている金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしていることを確認しており、その判定をもって有効性の評価に代えております。

(4) 消費税等の会計処理

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)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当中間会計期間の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」816百万円は、「固定負債」の「繰延税金負債」66,505百万円に含めて表示しております。

(中間損益計算書)

前中間会計期間において、独立掲記しておりました「特別利益」の「投資有価証券売却益」は、金額的重要性が乏しくなったため、当中間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、「特別利益」の「投資有価証券売却益」に表示していた367百万円は、「その他」として組み替えております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(中間貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成30年3月31日)	当中間会計期間 (平成30年9月30日)
その他(投資その他の資産)	10百万円	10百万円
計	10	10

当中間会計期間における担保付債務はありません。

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30年3月31日)	当中間会計期間 (平成30年9月30日)
森磯株、森喜代株他(1)	16,176百万円	16,724百万円
六本木エネルギーサービス株	2,192	2,058
青海S1特定目的会社	400	400
青海T特定目的会社	550	550
株プライムステージ	50	-
PT. Mitra Panca Persada	2,124	2,271
	(20,000千米ドル)	(20,000千米ドル)
計	21,494	22,004

前事業年度(平成30年3月31日)

(1) 信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務16,176百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約取引に対する保証(契約額16,476百万円)があります。

当中間会計期間(平成30年9月30日)

(1) 信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務16,724百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約取引に対する保証(契約額16,054百万円)があります。

※3 消費税等の取扱い

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

※4 固定資産の保有目的の変更

前事業年度(平成30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21,566百万円については、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30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2,311百万円については、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。

※5 販売用不動産の保有目的の変更

前事業年度(平成30年3月31日)

該当事項はありません。

当中間会計期間(平成30年9月30日)

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等106百万円については、保有目的を変更し、当中間会計期間より固定資産に振り替えております。

## (中間損益計算書関係)

## ※1 固定資産売却益の内訳

	前中間会計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
土地	573百万円	328百万円
建物等	4	241
計	577	570

## ※2 固定資産売却損の内訳

	前中間会計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
土地	283百万円	131百万円
建物等	106	0
計	389	132

※3 固定資産除却損は、主として建物等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29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
有形固定資産	5,550百万円	5,135百万円
無形固定資産	190	290

(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30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	35,631	19,544

当中間会計期間 (平成30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	18,582	40,615	22,033

(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30年3月31日)	当中間会計期間 (平成30年9月30日)
子会社株式	79,852	112,813
関連会社株式	1,090	1,089
その他の関係会社有価証券	90,623	108,268

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) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第60期）（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）平成30年6月27日関東財務局長に提出。

(2) 発行登録書(社債)及びその添付書類

平成30年11月22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30年11月22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30年12月19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 齊藤 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30年4月1日から平成31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30年4月1日から平成30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30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30年4月1日から平成30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30年12月19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30年4月1日から平成31年3月31日までの第61期事業年度の中間会計期間（平成30年4月1日から平成30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30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30年4月1日から平成30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。