

# 半期報告書

(第62期中) 自 2019年4月1日  
至 2019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. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	4
2. 事業等のリスク	4
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	4
4. 経営上の重要な契約等	7
5. 研究開発活動	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) 発行済株式総数、資本金等の状況	9
(5) 大株主の状況	10
(6) 議決権の状況	11
2. 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】	2019年12月20日
【中間会計期間】	第62期中（自 2019年4月1日 至 2019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60期中	第61期中	第62期中	第60期	第61期
会計期間	自2017年 4月1日 至2017年 9月30日	自2018年 4月1日 至2018年 9月30日	自2019年 4月1日 至2019年 9月30日	自2017年 4月1日 至2018年 3月31日	自2018年 4月1日 至2019年 3月31日
営業収益 (百万円)	136,693	132,531	120,305	249,793	246,127
経常利益 (百万円)	36,557	34,539	27,282	57,097	57,931
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	25,788	21,500	18,004	40,219	32,183
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	32,162	21,844	8,723	49,187	29,374
純資産額 (百万円)	482,099	492,977	524,621	498,825	500,415
総資産額 (百万円)	1,913,618	2,007,502	2,144,119	1,986,980	2,089,838
1株当たり純資産額 (円)	2,057,446.85	2,133,375.71	2,165,315.90	2,129,922.89	2,165,752.94
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	113,691.20	94,788.22	78,036.97	177,314.20	141,885.38
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	24.39	24.10	24.07	24.31	23.51
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	55,375	48,236	43,362	88,246	95,594
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△45,734	△60,841	△36,077	△5,435	△186,885
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△13,199	500	39,299	38,264	77,570
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	261,950	374,053	417,774	386,592	372,421
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	3,442 (698)	3,417 (670)	3,559 (610)	3,348 (673)	3,415 (684)

(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60期中	第61期中	第62期中	第60期	第61期
会計期間	自2017年 4月1日 至2017年 9月30日	自2018年 4月1日 至2018年 9月30日	自2019年 4月1日 至2019年 9月30日	自2017年 4月1日 至2018年 3月31日	自2018年 4月1日 至2019年 3月31日
営業収益 (百万円)	109,354	105,496	90,149	192,911	188,039
経常利益 (百万円)	33,211	31,340	23,656	51,758	50,191
中間(当期)純利益 (百万円)	24,392	19,930	16,595	39,653	27,702
資本金 (百万円)	67,000	67,000	79,500	67,000	67,000
発行済株式総数 (株)	231,656	231,656	243,150	231,656	231,656
純資産額 (百万円)	326,900	351,957	389,456	344,003	357,236
総資産額 (百万円)	1,462,112	1,587,953	1,737,429	1,542,819	1,673,400
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	63,000.00	39,000.00
自己資本比率 (%)	22.36	22.16	22.42	22.30	21.35
従業員数 (人)	1,236	1,295	1,382	1,230	1,357
(外、平均臨時雇用者数)	(212)	(171)	(116)	(193)	(153)

(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。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 3【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2019年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,224（109）
分譲	21（1）
施設営業	1,526（417）
海外	599（72）
全社（共通）	189（11）
合計	3,559（610）

- (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

2019年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,151（103）
分譲	21（1）
施設営業	1（1）
海外	20（－）
全社（共通）	189（11）
合計	1,382（116）

- (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きませんが、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経営成績の状況

当中間連結会計期間は、不動産売却を抑えたことにより、営業収益は前年同期比△9.2%の120,305百万円となりました。また、同様の理由から、営業利益は、同△15.2%の30,517百万円、経常利益は、同△21.0%の27,282百万円、親会社株主に帰属する中間純利益は、同△16.3%の18,004百万円となりました。

セグメントごとの経営成績は、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・高単価を維持したことに加えて、「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM:EPSON teamLab Borderless」、「森美術館」や「六本木ヒルズ展望台」の高集客も収益に寄与し、当セグメントの営業収益は77,185百万円と前中間連結会計期間に比べ2,046百万円増収となり、営業利益は1,238百万円増の19,490百万円となりました。

〈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)	55,006	55,476
運営受託事業収益	8,366	9,008
請負工事事業収益(注2)	3,820	3,251
地域冷暖房・電気供給事業収益(注3)	3,058	3,053
その他事業収益	4,886	6,395
計	75,139	77,185

## (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	528,496.05m <sup>2</sup>	522,188.87m <sup>2</sup>
転貸面積	203,792.61m <sup>2</sup>	206,673.72m <sup>2</sup>
計	732,288.66m <sup>2</sup>	728,862.59m <sup>2</sup>
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,401戸	1,381戸
転貸戸数	534戸	540戸
計	1,935戸	1,921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	470件	491件
完成件数	460件	501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	11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、不動産売却を抑えたことにより、当セグメントの営業収益は18,522百万円と前中間連結会計期間と比べ15,666百万円減収となり、営業利益は8,248百万円減の11,295百万円となりました。

## 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14,965百万円と前中間連結会計期間に比べ169百万円増収となり、営業利益は139百万円増の1,174百万円となりました。

## 〈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	11,054	11,231
会員制クラブ事業収益	2,788	2,774
ゴルフ事業収益	951	959
計	14,795	14,965

## 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」が高稼働を維持しましたが、為替の影響などにより当セグメントの営業収益は12,293百万円と前中間連結会計期間に比べ1,430百万円減収となり、営業利益は459百万円減の4,516百万円となりました。

## 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54,280百万円増加し、2,144,119百万円となりました。

流動資産は、第三者割当増資などにより現預金が増加したことなどから、43,579百万円増加しました。

固定資産は、「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、10,701百万円増加しました。

当中間連結会計期間の負債は、長期借入金の増加により、前連結会計年度に比べ30,074百万円増加し、1,619,497百万円となりました。

当中間連結会計期間の純資産は、第三者割当増資により資本金や資本剰余金が増加したことや親会社株主に帰属する中間純利益の計上により、前連結会計年度に比べ24,205百万円増加し、524,621百万円となりました。

## 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、417,774百万円（前連結会計年度比+45,352百万円）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、43,362百万円の収入（前年同期比△4,874百万円）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、36,077百万円の支出（前年同期比+24,764百万円）となりました。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、第三者割当増資や長期借入金の増加により、39,299百万円の収入（前年同期比+38,798百万円）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) 経営成績等の状況の概要 ①経営成績の状況」におけるセグメントごと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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	28,063	21.2	-	-
非開示(注)	-	-	12,283	10.2

(注) 本物件の販売先は、国内の事業会社ですが、当該販売先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としております。

## (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・検討内容は次の通りであります。  
なお、文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日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、オフィス・住宅ともに高稼働・高単価を維持したほか、「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM : EPSON teamLab Borderless」が通期稼働したこと、プロジェクトの進捗に伴う受託収益が増加したこと、また、「森美術館」「六本木ヒルズ展望台 東京シティビュー」で高い集客を実現したことなどから、賃貸事業が好調に推移しました。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、物件売却の収入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・高単価を維持したほか、「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM : EPSON teamLab Borderless」が通期稼働したこと、プロジェクトの進捗に伴う受託収益が増加したこと、また、「森美術館」「六本木ヒルズ展望台 東京シティビュー」で高い集客を実現したことなどから増収増益となりました。

#### 分譲

分譲は、物件売却収入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」の稼働が好調に推移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」が高稼働を維持しましたが、円高人民元安の為替の影響を受けたことなどから減収減益となりました。

## 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】

当社グループの設備投資については、連結会社各社が個別に策定した事業計画に基づき計画しておりますが、事業部門全体及びグループ全体で投資効率をより向上させるべく、必要に応じて当社にて調整しております。

当中間連結会計期間における新たな重要な設備の新設、除却の計画は以下のとおりであります。その所要資金につきましては、入居保証金、借入金及び自己資金でまかなう予定であります。資金需要に合わせ、その時点での最適な資金調達手段を選択することとしております。

##### (1) 新たな重要な設備の新設計画

賃貸

会社名	設備の名称	主用途	所在地	規模	投資予定金額		新築工事期間
					総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
森ビル(株)	虎ノ門・麻布台 地区市街地再開 発事業 (注)	オフィス、住 宅、店舗、ホ テル他	東京都 港区	メインタワー 地上64階、地下5階 東棟 地上54階、地下5階 西棟 地上64階、地下5階 延床面積約860,400㎡	425,495	33,857	2019年8月～ 2023年3月 (予定)

(注) 当社グループ外の第三者との共有ビルです。

##### (2) 新たな重要な設備の除却計画

重要な設備の除却はありません。

## 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) (2019年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2019年12月20日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	243,150	243,150	非上場	当社は単元株制度 は採用しておりま せん (注)
計	243,150	243,150	—	—

(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)
2019年7月31日 (注)	11,494	243,150	12,500	79,500	12,499	29,318

(注) 有償第三者割当(普通株式)

発行価格 2,175,000円/株

資本組入額 1,087,523.93円/株

## (5) 【大株主の状況】

2019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	98,469	41.32
(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	68,563	28.77
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	60,912	25.56
多田野 祐子	東京都港区	2,325	0.98
森 京子	東京都港区	2,325	0.98
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	0.69
森 佳子	東京都港区	1,000	0.42
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.36
辻 慎吾	東京都港区	800	0.34
森 浩生	東京都港区	800	0.34
計	—	237,686	99.73

(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】

2019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238,321	238,321	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	243,150	—	—
総株主の議決権	—	238,321	—

② 【自己株式等】

2019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	1.99
計	—	4,829	—	4,829	1.99

2 【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（2019年4月1日から2019年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び中間会計期間（2019年4月1日から2019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 (2019年3月31日)	当中間連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1, ※5 344,507	※1, ※5 372,310
受取手形及び営業未収入金	12,590	10,231
有価証券	35,089	53,083
たな卸資産	※3, ※4 12,244	※3 14,042
その他	※3 34,108	32,447
貸倒引当金	△61	△58
流動資産合計	438,478	482,057
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	373,275	364,736
減価償却累計額	△158,747	△160,124
建物及び構築物(純額)	※1, ※3, ※4 214,528	※1, ※3 204,612
機械装置及び運搬具	24,036	24,149
減価償却累計額	△14,883	△15,190
機械装置及び運搬具(純額)	※1, ※3, ※4 9,152	※1, ※3 8,959
工具、器具及び備品	24,415	25,038
減価償却累計額	△17,544	△18,002
工具、器具及び備品(純額)	※1, ※3, ※4 6,870	※1, ※3 7,036
土地	※3, ※4 417,195	※3 419,248
建設仮勘定	※1, ※5 80,810	※1, ※5 99,307
不動産仮勘定	110,536	114,501
信託不動産	693,452	687,655
減価償却累計額	△131,575	△134,222
信託不動産(純額)	※1, ※4, ※5 561,877	※1, ※3, ※5 553,432
その他	1,790	1,813
減価償却累計額	△74	△73
その他(純額)	1,715	1,739
有形固定資産合計	1,402,687	1,408,838
無形固定資産		
借地権	56,360	54,817
のれん	13,461	12,479
その他	※1, ※5 2,970	※1, ※5 2,837
無形固定資産合計	72,792	70,134
投資その他の資産		
投資有価証券	42,144	42,503
エクイティ出資	※3 60,080	62,093
長期貸付金	30,244	34,012
退職給付に係る資産	445	591
繰延税金資産	774	780
その他	※1, ※5 42,682	※1, ※5 43,595
貸倒引当金	△491	△489
投資その他の資産合計	175,880	183,087
固定資産合計	1,651,360	1,662,061
資産合計	2,089,838	2,144,119

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当中間連結会計期間 (2019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	9,299	8,870
短期借入金	※1,※5 67,400	※1,※5 60,788
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払法人税等	2,813	3,205
賞与引当金	1,548	1,637
その他	28,064	30,719
流動負債合計	129,126	115,220
固定負債		
社債	185,000	185,000
長期借入金	※1,※5 1,069,392	※1,※5 1,109,822
受入敷金保証金	75,088	75,723
長期預り金	8,278	8,190
退職給付に係る負債	1,800	1,849
役員退職慰労引当金	853	842
繰延税金負債	115,915	118,872
その他	3,967	3,976
固定負債合計	1,460,296	1,504,276
負債合計	1,589,423	1,619,497
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	67,000	79,500
資本剰余金	10,292	22,516
利益剰余金	405,827	414,986
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	471,613	505,495
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,031	8,778
繰延ヘッジ損益	△829	△1,148
為替換算調整勘定	11,498	2,935
退職給付に係る調整累計額	△62	△20
その他の包括利益累計額合計	19,637	10,544
非支配株主持分	9,164	8,581
純資産合計	500,415	524,621
負債純資産合計	2,089,838	2,144,119

## 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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業収益	132,531	120,305
営業原価	84,299	76,810
営業総利益	48,231	43,495
販売費及び一般管理費	※1 12,245	※1 12,978
営業利益	35,986	30,517
営業外収益		
受取利息	361	243
受取配当金	395	350
受取出向料	342	358
受取補償金	130	991
持分法による投資利益	807	906
為替差益	716	—
その他	472	467
営業外収益合計	3,226	3,317
営業外費用		
支払利息	3,748	3,906
為替差損	—	772
金融手数料	754	1,686
その他	170	187
営業外費用合計	4,673	6,552
経常利益	34,539	27,282
特別利益		
固定資産売却益	※2 583	※2 132
投資有価証券売却益	8	19
その他	11	14
特別利益合計	602	166
特別損失		
固定資産売却損	※3 132	※3 258
固定資産除却損	※4 40	※4 340
減損損失	※5 2,648	—
その他	20	74
特別損失合計	2,842	674
税金等調整前中間純利益	32,299	26,774
法人税、住民税及び事業税	6,046	5,464
法人税等調整額	4,410	3,085
法人税等合計	10,457	8,549
中間純利益	21,842	18,225
非支配株主に帰属する中間純利益	341	220
親会社株主に帰属する中間純利益	21,500	18,004

## 【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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
中間純利益	21,842	18,225
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,684	△253
繰延ヘッジ損益	631	△274
為替換算調整勘定	△2,293	△8,972
退職給付に係る調整額	△20	42
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△44
その他の包括利益合計	2	△9,502
中間包括利益	21,844	8,723
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	23,290	8,902
非支配株主に係る中間包括利益	△1,445	△178

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 2018年4月1日 至 2018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					
新株の発行					—
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							
新株の発行							—
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

当中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019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	10,292	405,827	△11,507	471,613
当中間期変動額					
新株の発行	12,500	12,499			24,999
剰余金の配当			△8,846		△8,846
親会社株主に帰属する中間純利益			18,004		18,004
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		△275			△275
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	12,500	12,223	9,158	—	33,882
当中間期末残高	79,500	22,516	414,986	△11,507	505,495

	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	9,031	△829	11,498	△62	19,637	9,164	500,415
当中間期変動額							
新株の発行							24,999
剰余金の配当							△8,846
親会社株主に帰属する中間純利益							18,004
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							△275
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△253	△319	△8,563	42	△9,092	△583	△9,676
当中間期変動額合計	△253	△319	△8,563	42	△9,092	△583	24,205
当中間期末残高	8,778	△1,148	2,935	△20	10,544	8,581	524,621

## 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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	32,299	26,774
減価償却費	11,976	11,407
減損損失	2,648	—
のれん償却額	429	410
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△409	466
持分法による投資損益 (△は益)	△807	△906
引当金の増減額 (△は減少)	151	162
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	95	△61
受取利息及び受取配当金	△756	△593
支払利息	3,748	3,906
売上債権の増減額 (△は増加)	2,175	2,296
たな卸資産の増減額 (△は増加)	14,458	6,513
仕入債務の増減額 (△は減少)	△10,024	△374
未払金の増減額 (△は減少)	466	364
長期預り金の増減額 (△は減少)	860	△631
その他	793	1,120
小計	58,103	50,856
利息及び配当金の受取額	1,765	1,476
利息の支払額	△3,727	△3,955
法人税等の支払額	△7,904	△5,015
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,236	43,362
<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	△5,961	△2,723
定期預金の払戻による収入	2,000	1,820
有形及び無形固定資産の取得による支出	△29,539	△33,044
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,459	643
投資有価証券の取得による支出	△21,370	△1,935
投資有価証券の売却による収入	21	66
貸付けによる支出	△7,611	△4,548
貸付金の回収による収入	121	3,301
その他	39	342
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,841	△36,077
<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	—
長期借入れによる収入	62,160	214,474
長期借入金の返済による支出	△53,890	△180,656
社債の発行による収入	20,000	10,000
社債の償還による支出	—	△20,000
株式の発行による収入	—	24,999
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	—
連結の範囲の変更を伴わないその他の関係会社有価証券の取得による支出	—	△670
配当金の支払額	△14,290	△8,846
財務活動によるキャッシュ・フロー	500	39,299
現金及び現金同等物に係る換算差額	△522	△1,232
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△12,626	45,352
現金及び現金同等物の期首残高	386,592	372,421
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	※ 374,053	※ 417,774

## 【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。

### 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）

当社及び国内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、1998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2016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2008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83百万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おります。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)

(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「受取補償金」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603百万円は、「受取補償金」130百万円、「その他」472百万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、「特別利益」の「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券売却益」は、金額的重要性が増したため、当中間連結会計期間より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計期間の中間連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間連結会計期間の中間連結損益計算書において、「特別利益」の「その他」に表示していた19百万円は、「投資有価証券売却益」8百万円、「その他」11百万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)

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 (2019年3月31日)	当中間連結会計期間 (2019年9月30日)
現金及び預金	19,430百万円	20,135百万円
建物及び構築物	144	142
機械装置及び運搬具	323	276
工具、器具及び備品	0	0
建設仮勘定	83	356
信託不動産	391,423	389,381
その他(無形固定資産)	8	8
その他(投資その他の資産)	1,953	2,012
計	413,368	412,312

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当中間連結会計期間 (2019年9月30日)
短期借入金	5,194百万円	14,218百万円
長期借入金	198,176	186,492
計	203,370	200,711

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 (2019年3月31日)	当中間連結会計期間 (2019年9月30日)
森磯株、森喜代株他 (1)	16,922百万円	16,879百万円
青海S1特定目的会社	400	400
青海T特定目的会社	550	550
PT. Mitra Panca Persada	2,219 (20,000千米ドル)	2,158 (20,000千米ドル)
計	20,092	19,988

前連結会計年度(2019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16,922百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証10,579百万円があります。

当中間連結会計期間(2019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16,879百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証7,065百万円があります。

※3 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(2019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6,928百万円については、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。

また、従来、固定資産として保有しておりましたエクイティ出資2,200百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より流動資産-その他に振り替えております。

当中間連結会計期間(2019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8,139百万円については、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（2019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611百万円については、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（2019年9月30日）

該当事項はありません。

※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 (2019年3月31日)	当中間連結会計期間 (2019年9月30日)
短期借入金	5,151百万円	14,198百万円
長期借入金	198,176	186,492

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 (2019年3月31日)	当中間連結会計期間 (2019年9月30日)
現金及び預金	19,430百万円	20,135百万円
建設仮勘定	83	356
信託不動産	391,423	389,381
その他（無形固定資産）	8	8
その他（投資その他の資産）	1,943	2,002

## (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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
給料手当	3,525百万円	3,594百万円
役員退職慰労引当金繰入額	62	61
賞与引当金繰入額	227	222
退職給付費用	210	296
租税公課	1,670	1,880
諸手数料	1,472	1,576
貸倒引当金繰入額	5	5

※2 固定資産売却益の内訳

	前中間連結会計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
土地	330百万円	62百万円
建物及び構築物等	252	70
計	583	132

※3 固定資産売却損の内訳

	前中間連結会計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
土地	131百万円	232百万円
建物及び構築物等	1	26
計	132	258

※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 2018年4月1日 至 2018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。

当中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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
2018年6月26日 定時株主総会	普通株式	14,290	63,000	2018年3月31日	2018年6月27日

当中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019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	11,494	—	243,150
合計	231,656	11,494	—	243,150
自己株式				
普通株式	4,829	—	—	4,829
合計	4,829	—	—	4,829

（注）普通株式の発行済株式の株式数の増加11,494株は、第三者割当による新株式の発行による増加であります。

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
2019年6月25日 定時株主総会	普通株式	8,846	39,000	2019年3月31日	2019年6月26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 2018年4月1日 至 2018年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）
現金及び預金勘定	337,216百万円	372,310百万円
有価証券勘定に含まれる現金同等物	45,088	53,083
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△8,251	△7,620
現金及び現金同等物	374,053	417,774

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

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。

2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当中間連結会計期間 (2019年9月30日)
1年内	569	555
1年超	836	566
合計	1,405	1,121

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当中間連結会計期間 (2019年9月30日)
1年内	43,085	43,062
1年超	51,703	54,566
合計	94,789	97,628

(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（2019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	344,507	344,507	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	12,590	12,590	—
(3) 有価証券	35,089	35,089	—
(4) 投資有価証券			
その他有価証券	23,569	23,569	—
資産計	415,756	415,756	—
(1) 支払手形及び営業未払金	9,299	9,299	—
(2) 社債	205,000	207,372	2,372
(3) 長期借入金	1,136,792	1,152,505	15,713
負債計	1,351,092	1,369,177	18,085
デリバティブ取引(*)	(1,089)	(1,089)	—

(\*) 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（2019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	372,310	372,310	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	10,231	10,231	—
(3) 有価証券	53,083	53,083	—
(4) 投資有価証券			
その他有価証券	23,290	23,290	—
資産計	458,916	458,916	—
(1) 支払手形及び営業未払金	8,870	8,870	—
(2) 社債	195,000	197,914	2,914
(3) 長期借入金	1,170,610	1,191,469	20,858
負債計	1,374,480	1,398,253	23,773
デリバティブ取引(*)	(1,485)	(1,485)	—

(\*) 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

#### 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 (2019年3月31日)	当中間連結会計期間 (2019年9月30日)
①非上場株式等(*1)	18,575	19,212
②エクイティ出資(*2)	60,080	62,093
③その他流動資産[エクイティ出資](*2)	2,200	2,200
④受入敷金保証金(*2)	75,088	75,723

(\*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 (2019年 3月31日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間 (2019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 (2019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	20,743	7,703	13,040
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	2,065	2,020	45
	小計	22,809	9,723	13,085
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	760	916	△156
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	35,089	35,089	—
	小計	35,849	36,005	△156
合計		58,658	45,729	12,929

当中間連結会計期間（2019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	20,395	7,660	12,735
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	2,181	2,020	160
	小計	22,576	9,680	12,896
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	713	883	△169
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	53,083	53,083	—
	小計	53,796	53,966	△169
合計		76,373	63,647	12,726

3 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	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	—

当中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019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	66	19	18
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	66	19	18

#### 4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

当連結会計年度において、有価証券について30百万円（その他有価証券の株式30百万円）減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、中間期末における時価又は実質価額が取得価額に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、40～50%程度下落した場合には、重要性及び回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

（デリバティブ取引関係）

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度（2019年3月31日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（2019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 2018年4月1日 至 2018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 2019年4月1日 至 2019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

その他の関係会社有価証券の追加取得

(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 上海秀仕観光会務有限公司

事業の内容 海外事業

②企業結合の法的形式

その他の関係会社有価証券の追加取得

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秀仕観光会務有限公司のその他の関係会社有価証券の80.0%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、2019年4月1日（みなし取得日）に同社のその他の関係会社有価証券を追加取得いたしました。この結果、当社のその他の関係会社有価証券の出資比率は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31年1月16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31年1月16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) その他の関係会社有価証券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 670百万円

取得原価 670百万円

(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

その他の関係会社有価証券の追加取得

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  
275百万円

(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 2018年4月1日 至 2018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	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。

	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	75,295	18,588	14,168	12,252	120,305	—	120,305
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,889	△66	796	41	2,661	△2,661	—
計	77,185	18,522	14,965	12,293	122,967	△2,661	120,305
セグメント利益	19,490	11,295	1,174	4,516	36,475	△5,958	30,517
セグメント資産	1,535,554	13,189	38,625	175,569	1,762,938	381,180	2,144,119
その他の項目							
減価償却費	7,641	—	754	2,379	10,775	631	11,407
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	30,919	—	276	514	31,710	1,476	33,186

(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△5,958百万円には、セグメント間取引消去298百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,256百万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381,180百万円には、セグメント間取引消去△4,465百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産385,645百万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1,476百万円は、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 2018年4月1日 至 2018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

II 当中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019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
108,051	11,661	592	120,305

(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
1,337,093	71,744	0	1,408,838

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
非開示 (注)	12,283	分譲

(注) 本物件の販売先は、国内の事業会社ですが、当該販売先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としております。

**【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 2018年4月1日 至 2018年9月30日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

当中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

該当事項はありません。

**【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】**

前中間連結会計期間（自 2018年4月1日 至 2018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

当中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019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	—	—	—	410	—	410
当中間期末残高	—	—	—	12,479	—	12,479

**【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 2018年4月1日 至 2018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 2019年4月1日 至 2019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 (2019年3月31日)	当中間連結会計期間 (2019年9月30日)
1株当たり純資産額	2,165,752.94円	2,165,315.90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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり中間純利益金額	94,788.22円	78,036.97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)	21,500	18,004
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)	21,500	18,004
普通株式の期中平均株式数 (株)	226,827	230,721

(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 (2019年3月31日)	当中間会計期間 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	282,764	309,903
営業未収入金	28,774	21,981
リース債権	60	54
有価証券	35,000	52,999
販売用不動産	※4,※5 11,467	※4 13,189
たな卸資産	303	383
前渡金	5,000	7,281
前払費用	4,626	4,829
その他	※4 23,043	21,082
貸倒引当金	△26	△19
流動資産合計	391,014	431,686
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※4,※5 129,521	※4 126,907
構築物（純額）	※4,※5 1,892	※4 2,017
機械及び装置（純額）	※4,※5 930	※4 839
車両運搬具（純額）	26	24
工具、器具及び備品（純額）	※4,※5 5,591	※4 5,910
土地	※4,※5 415,806	※4 417,859
リース資産（純額）	16	15
建設仮勘定	80,009	98,157
不動産仮勘定	110,536	114,501
信託不動産（純額）	※4 170,453	※4 164,051
有形固定資産合計	914,785	930,284
無形固定資産		
借地権	39,443	39,384
商標権	7	7
ソフトウェア	2,703	2,513
その他	121	121
無形固定資産合計	42,276	42,025
投資その他の資産		
投資有価証券	26,873	27,134
関係会社株式	119,356	126,662
その他の関係会社有価証券	128,206	133,190
出資金	55	57
長期貸付金	1,586	1,577
関係会社長期貸付金	10,205	5,311
長期前払費用	11,369	11,868
前払年金費用	1,192	1,167
その他	※1,※4 26,969	※1 26,951
貸倒引当金	△491	△487
投資その他の資産合計	325,324	333,433
固定資産合計	1,282,386	1,305,743
資産合計	1,673,400	1,737,429

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当中間会計期間 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	11,339	8,271
1年内返済予定の長期借入金	61,743	46,085
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払金	3,573	4,177
未払費用	745	680
未払法人税等	1,251	2,029
前受金	11,383	14,630
預り金	2,851	2,531
前受収益	0	0
賞与引当金	930	983
その他	587	※3 766
流動負債合計	114,406	90,155
固定負債		
社債	185,000	185,000
長期借入金	868,175	920,540
受入敷金保証金	63,412	64,465
長期預り金	10,778	10,668
繰延税金負債	70,158	72,927
退職給付引当金	1,412	1,331
役員退職慰労引当金	853	842
その他	1,966	2,041
固定負債合計	1,201,757	1,257,817
負債合計	1,316,163	1,347,972
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	79,500
資本剰余金		
資本準備金	16,819	29,318
資本剰余金合計	16,819	29,318
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	165,257	168,899
繰越利益剰余金	37,973	42,081
利益剰余金合計	276,680	284,429
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	348,992	381,741
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	9,000	8,746
繰延ヘッジ損益	△756	△1,030
評価・換算差額等合計	8,244	7,715
純資産合計	357,236	389,456
負債純資産合計	1,673,400	1,737,429

## ②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当中間会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業収益	105,496	90,149
営業原価	68,337	60,890
営業総利益	37,159	29,259
販売費及び一般管理費	6,016	6,795
営業利益	31,142	22,463
営業外収益		
受取利息	223	103
受取配当金	1,748	3,239
受取出向料	685	693
受取補償金	130	991
為替差益	831	—
その他	410	431
営業外収益合計	4,030	5,458
営業外費用		
支払利息	2,679	2,556
社債利息	518	858
金融手数料	464	455
その他	169	395
営業外費用合計	3,831	4,265
経常利益	31,340	23,656
特別利益		
固定資産売却益	※1 570	※1 122
投資有価証券売却益	8	19
その他	11	14
特別利益合計	589	156
特別損失		
固定資産売却損	※2 132	※2 258
固定資産除却損	※3 35	※3 339
減損損失	2,648	—
その他	20	68
特別損失合計	2,837	666
税引前中間純利益	29,093	23,147
法人税、住民税及び事業税	4,732	3,628
法人税等調整額	4,429	2,922
法人税等合計	9,162	6,551
中間純利益	19,930	16,595

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 2018年4月1日 至 2018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										
新株の発行										—
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				
新株の発行				—
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

当中間会計期間（自 2019年4月1日 至 2019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	165,257	37,973	276,680	△11,507	348,992
当中間期変動額										
新株の発行	12,500	12,499	12,499							24,999
剰余金の配当								△8,846	△8,846	△8,846
買換資産積立金の積立						7,091	△7,091	—		—
買換資産積立金の取崩						△3,449	3,449	—		—
中間純利益							16,595	16,595		16,595
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	12,500	12,499	12,499	—	—	3,641	4,107	7,749	—	32,748
当中間期末残高	79,500	29,318	29,318	250	73,198	168,899	42,081	284,429	△11,507	381,741

	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	9,000	△756	8,244	357,236
当中間期変動額				
新株の発行				24,999
剰余金の配当				△8,846
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				16,595
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△254	△274	△529	△529
当中間期変動額合計	△254	△274	△529	32,219
当中間期末残高	8,746	△1,030	7,715	389,456

## 【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、1998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2016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、2008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83百万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及び未認識過去勤務費用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)

(中間損益計算書)

- 1 前中間会計期間において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「受取補償金」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、「営業外収益」の「その他」に表示していた541百万円は、「受取補償金」130百万円、「その他」410百万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、「特別利益」の「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券売却益」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、「特別利益」の「その他」に表示していた19百万円は、「投資有価証券売却益」8百万円、「その他」11百万円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 (2019年3月31日)	当中間会計期間 (2019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 (2019年3月31日)	当中間会計期間 (2019年9月30日)
森磯株、森喜代株他(1)	16,922百万円	16,879百万円
六本木エネルギーサービス株	1,924	1,845
青海S1特定目的会社	400	400
青海T特定目的会社	550	550
PT. Mitra Panca Persada	2,219 (20,000千米ドル)	2,158 (20,000千米ドル)
計	22,017	21,833

前事業年度(2019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16,922百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証10,579百万円があります。

当中間会計期間(2019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16,879百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証7,065百万円があります。

※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(2019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6,928百万円については、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。

また、従来、固定資産として保有しておりましたエクイティ出資(投資その他の資産-その他)2,200百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より流動資産-その他に振り替えております。

当中間会計期間(2019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8,139百万円については、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(2019年3月31日)該当事項はありません。

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等611百万円については、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(2019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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当中間会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
土地	328百万円	62百万円
建物等	241	60
計	570	122

※2 固定資産売却損の内訳

	前中間会計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当中間会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
土地	131百万円	232百万円
建物等	0	26
計	132	258

※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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当中間会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
有形固定資産	5,135百万円	5,003百万円
無形固定資産	290	409

(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 (2019年3月31日)

区分	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	41,853	23,271

当中間会計期間 (2019年9月30日)

区分	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	48,266	29,684

(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 (2019年3月31日)	当中間会計期間 (2019年9月30日)
子会社株式	118,266	125,572
関連会社株式	1,090	1,089
その他の関係会社有価証券	109,624	114,608

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。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

中間連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類  
事業年度（第61期）（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）2019年6月26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2019年6月26日関東財務局長に提出。
- (3) 訂正発行登録書  
上記(2)に関し、2019年6月26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2019年7月24日関東財務局長に提出。
- (5) 訂正発行登録書  
上記(4)に関し、2019年7月24日関東財務局長に提出。
- (6) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類  
2019年7月25日 関東財務局長に提出。
- (7) 訂正発行登録書  
2018年11月22日 関東財務局長に提出した発行登録書に関し、2019年10月9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  
2019年11月8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

2019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2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2019年4月1日から2019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2019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（2019年4月1日から2019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

2019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2019年4月1日から2020年3月31日までの第62期事業年度の中間会計期間（2019年4月1日から2019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2019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（2019年4月1日から2019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。