

# 半期報告書

(第64期中) 自 2021年4月1日  
至 2021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	46
2. 中間財務諸表等	47
(1) 中間財務諸表	47
(2) その他	58
第6 提出会社の参考情報	59
第二部 提出会社の保証会社等の情報	60

[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】	2021年12月20日
【中間会計期間】	第64期中（自 2021年4月1日 至 2021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62期中	第63期中	第64期中	第62期	第63期
会計期間	自2019年 4月1日 至2019年 9月30日	自2020年 4月1日 至2020年 9月30日	自2021年 4月1日 至2021年 9月30日	自2019年 4月1日 至2020年 3月31日	自2020年 4月1日 至2021年 3月31日
営業収益 (百万円)	120,305	118,613	108,189	250,222	230,082
経常利益 (百万円)	27,282	29,681	22,093	60,724	48,558
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	18,004	19,131	13,649	31,368	31,417
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	8,723	20,657	16,788	18,771	51,380
純資産額 (百万円)	524,621	539,035	574,647	534,583	569,443
総資産額 (百万円)	2,144,119	2,210,263	2,266,728	2,200,378	2,280,994
1株当たり純資産額 (円)	2,165,315.90	2,223,505.05	2,368,751.85	2,205,945.63	2,348,730.71
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	78,036.97	80,274.81	57,273.58	133,754.79	131,828.31
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 (%)	24.07	23.97	24.90	23.89	24.54
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	43,362	38,647	26,670	108,313	87,256
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△36,077	△27,665	△28,110	△188,272	△122,169
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	39,299	△21,283	△25,632	74,019	8,024
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	417,774	355,859	315,602	365,790	342,199
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	3,559 (610)	3,674 (270)	3,578 (239)	3,522 (589)	3,527 (296)

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、当中間連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を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62期中	第63期中	第64期中	第62期	第63期
会計期間	自2019年 4月1日 至2019年 9月30日	自2020年 4月1日 至2020年 9月30日	自2021年 4月1日 至2021年 9月30日	自2019年 4月1日 至2020年 3月31日	自2020年 4月1日 至2021年 3月31日
営業収益 (百万円)	90,149	100,266	84,770	191,978	186,483
経常利益 (百万円)	23,656	29,575	19,848	56,175	51,994
中間(当期)純利益 (百万円)	16,595	20,940	13,288	30,912	38,521
資本金 (百万円)	79,500	79,500	79,500	79,500	79,500
発行済株式総数 (株)	243,150	243,150	243,150	243,150	243,150
純資産額 (百万円)	389,456	404,816	429,906	399,597	428,691
総資産額 (百万円)	1,737,429	1,809,414	1,870,438	1,799,309	1,876,818
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	68,000.00	41,000.00
自己資本比率 (%)	22.42	22.37	22.98	22.21	22.84
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	1,382 (116)	1,443 (87)	1,473 (52)	1,401 (114)	1,437 (81)

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当中間会計期間の期首から適用しており、当中間会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を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。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

2021年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,300（46）
分譲	32（2）
施設営業	1,490（186）
海外	560（－）
全社（共通）	196（5）
合計	3,578（239）

- (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

2021年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,224（44）
分譲	32（2）
施設営業	2（1）
海外	19（－）
全社（共通）	196（5）
合計	1,473（52）

- (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) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題  
当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。  
また、新たに生じた優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題はありません。

### 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。

なお、当中間連結会計期間より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しておりますが、損益に与える影響は軽微であります。

#### ①経営成績の状況

当中間連結会計期間は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」が収益に貢献したほか、オフィス・住宅ともに高稼働・高単価を維持しましたが、前年同期に比べて不動産売却を抑えたことから、営業収益は前年同期比△8.8%の108,189百万円、営業利益は、同△27.5%の21,796百万円、経常利益は、同△25.6%の22,093百万円、親会社株主に帰属する中間純利益は、同△28.7%の13,649百万円となりました。

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、再開発プロジェクトの進捗に伴う受託収入が減少したことなどから、当セグメントの営業収益は75,958百万円と前中間連結会計期間に比べ3,179百万円減収となりましたが、営業利益はオフィス、住宅ともに高稼働・高単価を維持したほか、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」の収益貢献により、1,050百万円増の17,629百万円となりました。

〈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)	51,043	56,466
運営受託事業収益	15,896	10,952
請負工事業収益(注2)	7,529	3,254
地域冷暖房・電気供給事業収益(注3)	2,908	2,883
その他事業収益	1,759	2,401
計	79,138	75,958

## (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	564,684.69㎡	556,395.64㎡
転貸面積	218,814.28㎡	218,611.06㎡
計	783,498.97㎡	775,006.70㎡
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,168戸	1,144戸
転貸戸数	480戸	482戸
計	1,648戸	1,626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	366件	370件
完成件数	376件	347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	12棟	12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から、当セグメントの営業収益は14,695百万円と前中間連結会計期間と比べ12,591百万円減収となり、営業利益は10,943百万円減の8,647百万円となりました。

## c. 施設営業

当中間連結会計期間においては、新型コロナウイルス感染症の影響が続きましたが、ホテル事業の稼働率が改善したことから、当セグメントの営業収益は8,047百万円と前中間連結会計期間に比べ3,157百万円増収となり、営業損益は1,082百万円増益の2,343百万円の営業損失となりました。

〈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	2,479	5,361
会員制クラブ事業収益	1,724	1,688
ゴルフ事業収益	685	997
計	4,889	8,047

## 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ほか、円安元高による為替の影響から、当セグメントの営業収益は12,782百万円と前中間連結会計期間に比べ1,772百万円増収となり、営業利益は550百万円増の4,370百万円となりました。



## 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14,266百万円減少し、2,266,728百万円となりました。

流動資産は、有価証券の減少により、6,604百万円減少しました。

固定資産は、有形固定資産で計上していた不動産を棚卸資産へ振り替えたことなどにより、7,661百万円減少しました。

当中間連結会計期間の負債は、社債の償還などにより、前連結会計年度に比べ19,470百万円減少し、1,692,081百万円となりました。

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の計上や為替換算調整勘定の増加により、前連結会計年度に比べ5,204百万円増加し、574,647百万円となりました。

## 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、315,602百万円（前連結会計年度比△26,596百万円）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、26,670百万円の収入（前年同期比△11,977百万円）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、有形及び無形固定資産の取得等により、28,110百万円の支出（前年同期比△445百万円）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、配当金の支払や社債の償還により、25,632百万円の支出（前年同期比△4,349百万円）となりました。

## ④会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「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」中の重要な会計方針及び見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

## ⑤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。

## (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。

当社グループの当中間連結会計期間は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」が収益に貢献したほか、オフィス・住宅ともに高稼働・高単価を維持しましたが、前年同期に比べて不動産売却を抑えたことから、営業収益及び営業利益は減収減益となりました。また、同様の理由から経常利益・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、新型コロナウイルス感染症の動向、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。

国内、海外とも、賃貸事業においては、再開発事業の推進およびエリアマネジメントに取り組み、保有資産の競争力強化及び将来の開発価値向上に努めました。不動産市況動向や財務規律などを勘案し、オフィスビル・住宅等の売却を実行しています。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響が継続し、緊急事態宣言が長期化したことから、商業施設やホテルを中心に業績に一定の影響が生じており、今後の状況は引き続き注視する必要があります。

### 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、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」が収益に貢献した一方、再開発プロジェクトの進捗に伴う受託収入が減少したことなどから減収増益となりました。

### 分譲

分譲は、前年同期に比べて不動産売却を抑えたことから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」などの施設が新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、稼働率が前年同期比で上昇したことなどから増収増益となりました。

### 海外

海外は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、「上海環球金融中心」のオフィスは高稼働を維持し、ホテルおよび展望台等の施設の稼働率が前年同期比で上昇したほか、円安人民元高の為替の影響など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) (2021年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2021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)
2021年4月1日～ 2021年9月30日	—	243,150	—	79,500	—	29,318

## (5) 【大株主の状況】

2021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)森シテイコーポレーション	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】

2021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】

2021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、役員の変動はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1. 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

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

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2021年4月1日から2021年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び中間会計期間（2021年4月1日から2021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 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1, ※5 317,345	※1, ※5 351,788
受取手形及び営業未収入金	9,633	—
受取手形、営業未収入金及び契約資産	—	10,924
有価証券	52,000	2,000
棚卸資産	※3, ※4 21,055	※3 28,139
その他	28,771	※1, ※5 29,334
貸倒引当金	△33	△18
流動資産合計	428,772	422,168
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	420,718	426,359
減価償却累計額	△182,846	△191,070
建物及び構築物（純額）	※3, ※4 237,872	※3 235,289
機械装置及び運搬具	29,029	29,416
減価償却累計額	△17,487	△18,272
機械装置及び運搬具（純額）	※3, ※4 11,541	※3 11,144
工具、器具及び備品	26,930	27,663
減価償却累計額	△20,053	△20,729
工具、器具及び備品（純額）	※3, ※4 6,876	※3 6,933
土地	※1, ※3, ※4, ※5 485,593	※1, ※3, ※5 487,816
建設仮勘定	※1, ※3, ※5 124,058	※1, ※5 127,160
不動産仮勘定	153,520	※3 146,990
信託不動産	730,366	725,204
減価償却累計額	△143,143	△145,481
信託不動産（純額）	※1, ※5 587,222	※1, ※3, ※5 579,723
その他	1,759	1,762
減価償却累計額	△36	△36
その他（純額）	1,722	1,725
有形固定資産合計	1,608,408	1,596,784
無形固定資産		
借地権	55,486	55,705
のれん	11,896	11,650
その他	※1, ※5 5,601	※1, ※5 6,180
無形固定資産合計	72,985	73,536
投資その他の資産		
投資有価証券	39,799	43,348
エクイティ出資	24,751	24,809
長期貸付金	58,716	60,154
退職給付に係る資産	1,065	1,138
繰延税金資産	140	※1, ※5 105
その他	※1, ※5 47,558	※1, ※5 46,085
貸倒引当金	△1,201	△1,402
投資その他の資産合計	170,828	174,239
固定資産合計	1,852,222	1,844,560
資産合計	2,280,994	2,266,728



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021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	10,195	7,670
短期借入金	※1,※5 47,069	※1,※5 45,716
1年内償還予定の社債	※1,※5 22,950	※1,※5 12,950
未払法人税等	2,563	2,678
賞与引当金	1,315	1,336
その他	50,278	44,882
流動負債合計	134,373	115,233
固定負債		
社債	213,000	213,000
長期借入金	※1,※5 1,144,528	※1,※5 1,140,020
受入敷金保証金	81,266	84,727
長期預り金	1,575	1,285
退職給付に係る負債	1,745	1,774
役員退職慰労引当金	938	993
固定資産解体費用引当金	3,500	3,500
繰延税金負債	123,355	124,589
その他	7,267	6,955
固定負債合計	1,577,178	1,576,847
負債合計	1,711,551	1,692,081
純資産の部		
株主資本		
資本金	79,500	79,500
資本剰余金	22,539	22,539
利益剰余金	443,610	445,676
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	534,142	536,208
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10,688	9,936
繰延ヘッジ損益	△489	△635
為替換算調整勘定	15,134	18,773
退職給付に係る調整累計額	275	241
その他の包括利益累計額合計	25,609	28,315
非支配株主持分	9,691	10,124
純資産合計	569,443	574,647
負債純資産合計	2,280,994	2,266,728

## 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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業収益	118,613	108,189
営業原価	77,938	74,662
営業総利益	40,674	33,527
販売費及び一般管理費	※1 10,593	※1 11,730
営業利益	30,080	21,796
営業外収益		
受取利息	296	392
受取配当金	741	156
受取補償金	963	963
持分法による投資利益	830	1,000
投資事業組合運用益	—	649
その他	1,279	1,408
営業外収益合計	4,111	4,571
営業外費用		
支払利息	3,821	3,597
金融手数料	606	583
その他	82	94
営業外費用合計	4,510	4,274
経常利益	29,681	22,093
特別利益		
固定資産売却益	※2 708	※2 10
投資有価証券売却益	47	859
補助金収入	32	369
その他	6	9
特別利益合計	793	1,248
特別損失		
固定資産売却損	※3 36	※3 4
固定資産圧縮損	483	—
事業再編損	—	683
新型コロナウイルス感染症による損失	※4 3,037	※4 861
その他	12	142
特別損失合計	3,570	1,691
税金等調整前中間純利益	26,905	21,650
法人税、住民税及び事業税	3,931	5,434
法人税等調整額	3,665	2,293
法人税等合計	7,596	7,727
中間純利益	19,308	13,922
非支配株主に帰属する中間純利益	177	273
親会社株主に帰属する中間純利益	19,131	13,649

## 【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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
中間純利益	19,308	13,922
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	569	△752
繰延ヘッジ損益	△78	△153
為替換算調整勘定	808	3,797
退職給付に係る調整額	46	△33
持分法適用会社に対する持分相当額	2	7
その他の包括利益合計	1,348	2,865
中間包括利益	20,657	16,788
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	20,390	16,355
非支配株主に係る中間包括利益	266	432

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 2020年4月1日 至 2020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	79,500	22,516	428,398	△11,507	518,907
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	79,500	22,516	428,398	△11,507	518,907
当中間期変動額					
剰余金の配当			△16,205		△16,205
親会社株主に帰属する中間純利益			19,131		19,131
連結範囲の変動			0		0
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	—	—	2,925	—	2,925
当中間期末残高	79,500	22,516	431,324	△11,507	521,833

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	4,187	△730	3,541	△183	6,815	8,860	534,583
会計方針の変更による累積的影響額							—
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,187	△730	3,541	△183	6,815	8,860	534,583
当中間期変動額							
剰余金の配当							△16,205
親会社株主に帰属する中間純利益							19,131
連結範囲の変動							0
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	569	△76	719	46	1,259	266	1,526
当中間期変動額合計	569	△76	719	46	1,259	266	4,451
当中間期末残高	4,757	△806	4,260	△136	8,074	9,127	539,035

当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021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	79,500	22,539	443,610	△11,507	534,142
会計方針の変更による累積的影響額			△1,812		△1,812
会計方針の変更を反映した当期首残高	79,500	22,539	441,797	△11,507	532,329
当中間期変動額					
剰余金の配当			△9,771		△9,771
親会社株主に帰属する中間純利益			13,649		13,649
連結範囲の変動					—
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	—	—	3,878	—	3,878
当中間期末残高	79,500	22,539	445,676	△11,507	536,208

	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	10,688	△489	15,134	275	25,609	9,691	569,443
会計方針の変更による累積的影響額							△1,812
会計方針の変更を反映した当期首残高	10,688	△489	15,134	275	25,609	9,691	567,630
当中間期変動額							
剰余金の配当							△9,771
親会社株主に帰属する中間純利益							13,649
連結範囲の変動							—
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△752	△146	3,638	△33	2,706	432	3,138
当中間期変動額合計	△752	△146	3,638	△33	2,706	432	7,017
当中間期末残高	9,936	△635	18,773	241	28,315	10,124	574,647

## 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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021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	26,905	21,650
減価償却費	12,234	12,650
のれん償却額	415	440
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△670	66
持分法による投資損益 (△は益)	△830	△1,000
引当金の増減額 (△は減少)	△117	268
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△118	△39
受取利息及び受取配当金	△1,038	△548
支払利息	3,821	3,597
売上債権の増減額 (△は増加)	△9,651	△1,256
棚卸資産の増減額 (△は増加)	7,236	5,502
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,734	△2,600
未払金の増減額 (△は減少)	△1,086	△9,520
長期預り金の増減額 (△は減少)	△914	6,416
その他	16,966	△2,048
小計	51,418	33,578
利息及び配当金の受取額	2,311	2,047
利息の支払額	△3,832	△3,615
法人税等の支払額	△11,248	△5,340
営業活動によるキャッシュ・フロー	38,647	26,670
<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	△13,056	△25,022
定期預金の払戻による収入	1,543	14,383
有形及び無形固定資産の取得による支出	△14,956	△13,052
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,424	81
投資有価証券の取得による支出	△1,402	△4,970
投資有価証券の売却による収入	2,127	1,086
貸付けによる支出	△4,297	△1,007
貸付金の回収による収入	1	101
その他	950	288
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,665	△28,110
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	35,056	13,000
長期借入金の返済による支出	△30,134	△18,861
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
配当金の支払額	△16,205	△9,771
財務活動によるキャッシュ・フロー	△21,283	△25,632
現金及び現金同等物に係る換算差額	234	476
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△10,065	△26,596
現金及び現金同等物の期首残高	365,790	342,199
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	134	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 355,859	※ 315,602

## 【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 21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10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他2社については、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)

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

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 棚卸資産

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69百万円についても当該引当金残高に含まれております。

④ 固定資産解体費用引当金

固定資産解体に伴い発生する支出に備えるため、当該費用の発生見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

① 退職給付見込額の期間帰属方法

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

② 数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

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

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

③ 小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る当中間連結会計期間末要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。



(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 賃貸事業

賃貸事業は、主に開発保有するオフィスビルや商業施設、住宅等の不動産の賃貸を行っており、賃貸収益については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 2011年3月25日）に基づき会計処理をしております。また、顧客との契約から生じる収益について、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識し、それ以外の取引については、約束した財又はサービスに対する支配が顧客に移転し、履行義務が充足された一時点で収益を認識しております。

② 分譲事業

分譲事業は、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を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

③ 施設営業事業

施設営業事業は、ホテル運営事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業を行っており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

④ 海外事業

海外事業は、上海環球金融中心のオフィスを中心とした不動産賃貸事業を主に行っており、賃貸収益については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 2011年3月25日）に基づき会計処理をしております。また、顧客との契約から生じる収益については、約束した財又はサービスに対する支配が顧客に移転し、履行義務が充足された一時点で収益を認識しております。

(6) 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。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、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>	<ヘッジ対象>
為替予約取引	外貨建子会社株式（予定取引を含む）
金利スワップ取引	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。

(「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」を適用しているヘッジ関係)

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」(実務対応報告第40号2020年9月29日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下のとおりであります。

- ・ヘッジ会計の方法…繰延ヘッジ処理によっております
- ・ヘッジ手段…金利スワップ取引
- ・ヘッジ対象…借入金
- ・ヘッジ取引の種類…キャッシュ・フローを固定するもの

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年から20年間の間で均等償却により償却を行っております。ただし、僅少なものについては一括償却しております。

(9) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(10) その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項

① 消費税等の会計処理

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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、主に工事監理契約について、従来は、一時点で収益を認識しておりましたが、履行義務の充足に係る進捗度を見積もり、当該進捗度に基づき一定の期間に渡って収益を認識するよう変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当中間連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当中間連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当中間連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当中間連結会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当中間連結会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

また、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、当中間連結会計期間より「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。ただし、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

この結果、当中間連結会計期間の損益に与える影響は軽微であります。

当中間連結会計期間の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、中間連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の期首残高は1,812百万円減少しております。

1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、これによる中間連結財務諸表に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(令和2年3月6日内閣府令第9号)附則第6条第2項により、経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(表示方法の変更)

(中間連結損益計算書)

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

この結果、前中間連結会計期間の中間連結損益計算書において、「営業外収益」の「助成金収入」に表示していた568百万円は、「その他」として組み替えております。

- 2 前中間連結会計期間において、「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」及び「補助金収入」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85百万円は、「投資有価証券売却益」47百万円、「補助金収入」32百万円、「その他」6百万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)

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

前連結会計年度の有価証券報告書(追加情報)に記載した新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

(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 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
現金及び預金	23,345百万円	23,849百万円
その他(流動資産)	-	1
土地	48,650	48,651
建設仮勘定	187	169
信託不動産	356,461	355,644
その他(無形固定資産)	236	212
繰延税金資産	-	0
その他(投資その他の資産)	2,250	2,286
計	431,132	430,814

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
短期借入金	5,438百万円	5,506百万円
1年内償還予定の社債	950	950
長期借入金	173,596	170,825
計	179,984	177,282

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 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
森磯㈱、森喜代㈱他 (1)	21,008百万円	23,239百万円
PT. Mitra Panca Persada	2,214 (20,000千米ドル)	-
計	23,222	23,239

前連結会計年度(2021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21,008百万円を含んでおります。

当中間連結会計期間(2021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23,239百万円を含んでおります。

※3 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(2021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16,522百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より販売用不動産及び仕掛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(2021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12,638百万円については、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（2021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81百万円については、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（2021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 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
短期借入金	5,438百万円	5,506百万円
長期借入金	173,596	170,825
1年内償還予定の社債	950	950

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 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
現金及び預金	23,345百万円	23,849百万円
その他（流動資産）	-	1
土地	48,650	48,651
建設仮勘定	187	169
信託不動産	356,461	355,644
その他（無形固定資産）	236	212
繰延税金資産	-	0
その他（投資その他の資産）	2,240	2,276

(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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
給料手当	3,324百万円	3,447百万円
役員退職慰労引当金繰入額	60	65
賞与引当金繰入額	236	229
退職給付費用	322	194
減価償却費	1,228	1,396
租税公課	1,589	1,724
貸倒引当金繰入額	1	0

※2 固定資産売却益の内訳

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
土地	685百万円	1百万円
建物及び構築物等	22	9
計	708	10

※3 固定資産売却損の内訳

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
建物及び構築物等	36百万円	4百万円
計	36	4

※4 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設等の休業期間中における賃借料や減価償却費等の固定費になります。

(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 2020年4月1日 至 2020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	243,150	—	—	243,150
合計	243,150	—	—	243,150
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
2020年6月23日 定時株主総会	普通株式	16,205	68,000	2020年3月31日	2020年6月24日



当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021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	243,150	—	—	243,150
合計	243,150	—	—	243,150
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
2021年6月22日 定時株主総会	普通株式	9,771	41,000	2021年3月31日	2021年6月23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 2020年4月1日 至 2020年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）
現金及び預金勘定	355,795百万円	351,788百万円
有価証券勘定に含まれる現金同等物	21,999	2,000
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△21,935	△38,186
現金及び現金同等物	355,859	315,602

(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 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
1年内	323	80
1年超	-	-
合計	323	80

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
1年内	54,554	58,594
1年超	83,978	85,087
合計	138,532	143,682

(金融商品関係)

1 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。

前連結会計年度（2021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) 投資有価証券			
その他有価証券(*2)	22,972	22,972	—
資産計	22,972	22,972	—
(1) 社債	235,950	238,076	2,126
(2) 長期借入金	1,191,598	1,199,733	8,135
負債計	1,427,548	1,437,810	10,261
デリバティブ取引(*3)	(505)	(505)	—

(\*1) 「現金及び預金」、「受取手形及び営業未収入金」、「有価証券」及び「支払手形及び営業未払金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(\*2) 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、「(1) 投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。また、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。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (百万円)
非上場株式等	16,827
エクイティ出資	24,751
受入敷金保証金	81,266

(\*3) 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。

(\*4) 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。

当中間連結会計期間（2021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) 投資有価証券			
その他有価証券(*2)	22,507	22,507	—
資産計	22,507	22,507	—
(1) 社債	225,950	228,843	2,893
(2) 長期借入金	1,185,737	1,198,332	12,595
(3) 受入敷金保証金	84,727	85,013	285
負債計	1,496,414	1,512,190	15,775
デリバティブ取引(*3)	(742)	(742)	—

- (\*1) 「現金及び預金」、「受取手形、営業未収入金及び契約資産」、「有価証券」及び「支払手形及び営業未払金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (\*2) 市場価格のない非上場株式等は、「(1) 投資有価証券 其他有価証券」には含まれておりません。また、エクイティ出資は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることができないことから、時価開示の対象としておりません。

当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当中間連結会計期間（百万円）
非上場株式等	20,841
エクイティ出資	24,809

- (\*3) 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。

- (\*4) 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もあります。また、「デリバティブ取引関係」注記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。

## 2. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

- (1) 時価で中間連結貸借対照表に計上している金融商品

当中間連結会計期間（2021年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	21,949	—	—	21,949
その他	—	558	—	558
資産計	21,949	558	—	22,507
デリバティブ取引				
金利関連	—	742	—	742
負債計	—	742	—	742

- (2) 時価で中間連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当中間連結会計期間（2021年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	228,843	—	228,843
長期借入金	—	1,198,332	—	1,198,332
受入敷金保証金	—	85,013	—	85,013
負債計	—	1,512,190	—	1,512,190

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

#### 投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。投資信託は、取引金融機関から提示された価格に基づき算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

#### デリバティブ取引

金利スワップの時価は、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、レベル2の時価に分類しております。

#### 社債（1年内償還予定の社債を含む）

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、レベル2の時価に分類しております。

#### 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）

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、レベル2の時価に分類しております。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しており、レベル2の時価に分類しております。

(\*）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

#### 受入敷金保証金

受入敷金保証金については、残存期間を合理的に見積ったうえで、安全性の高い債券の利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2021年3月31日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(2021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(2021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	22,683	7,374	15,309
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	12	8	4
	小計	22,695	7,382	15,313
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	276	280	△4
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	52,000	52,000	—
	小計	52,276	52,280	△4
合計		74,972	59,663	15,308

当中間連結会計期間（2021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	21,781	7,632	14,148
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	558	508	50
	小計	22,339	8,140	14,198
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	167	181	△14
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	2,000	2,000	—
	小計	2,167	2,181	△14
合計		24,507	10,322	14,184

3 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	259	79	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	94	57	—
合計	354	137	—

当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021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	—	—	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	1,086	859	—
合計	1,086	859	—

4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

該当事項はありません。

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

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度（2021年3月31日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（2021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 2020年4月1日 至 2020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 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

該当事項はありません。



(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

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。

(収益認識関係)

1 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
賃貸事業	
賃貸管理事業収益	56,466
運営受託事業収益	10,952
請負工事事業収益	3,254
その他	5,284
計	75,958
分譲事業	14,695
施設営業事業	8,047
海外事業	12,782
合計	111,483
調整額	△3,294
中間連結財務諸表計上額	108,189

顧客との契約から生じる収益	48,509
その他の源泉から生じる収益 (注)	59,679

(注) その他の源泉から生じる収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

2 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「(中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

3 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当中間連結会計期間末において存在する顧客との契約から当中間連結会計期間の末日後に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当中間連結会計期間
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	4,314百万円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	3,560
契約資産(期首残高)	414
契約資産(期末残高)	1,678
契約負債(期首残高)	10,029
契約負債(期末残高)	10,466

契約資産は主に、報告日時点で顧客の支配する資産を創出しているがまだ請求していない作業に係る対価に対する当社及び連結子会社の権利に関連するものです。契約資産は、支払に対する権利が無条件になった時点で債権に振替えられます。契約負債は主に、分譲マンションの手付金等、顧客から受け取った前受対価に関連するものです。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社および連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約については注記の対象に含めておりません。残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間
下期	6,436
2023年3月期	7,507
2024年3月期	4,308
2024年4月1日以降	358
合計	18,611

(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。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

「会計方針の変更」に記載のとおり、当中間連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更が報告セグメントの営業収益及びセグメント利益又は損失に与える影響は軽微であります。

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 2020年4月1日 至 2020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	77,380	26,104	4,159	10,968	118,613	—	118,613
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,758	1,183	730	41	3,712	△3,712	—
計	79,138	27,287	4,889	11,009	122,325	△3,712	118,613
セグメント利益又は損 失(△)	16,579	19,590	△3,426	3,820	36,563	△6,483	30,080
セグメント資産	1,644,731	16,184	33,836	186,945	1,881,698	328,565	2,210,263
その他の項目							
減価償却費	8,426	—	742	2,473	11,642	592	12,234
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	14,618	—	7	142	14,767	546	15,314

(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△6,483百万円には、セグメント間取引消去△949百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,534百万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328,565百万円には、セグメント間取引消去△9,270百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産337,835百万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546百万円は、全社資産であります。
- 2 セグメント利益又は損失(△)は、中間連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021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	74,170	13,954	7,316	12,748	108,189	—	108,189
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,788	741	731	33	3,294	△3,294	—
計	75,958	14,695	8,047	12,782	111,483	△3,294	108,189
セグメント利益又は損 失(△)	17,629	8,647	△2,343	4,370	28,303	△6,507	21,796
セグメント資産	1,698,177	27,370	31,317	210,255	1,967,122	299,606	2,266,728
その他の項目							
減価償却費	8,482	—	686	2,774	11,943	707	12,650
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	10,096	—	70	114	10,282	1,509	11,792

(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△6,507百万円には、セグメント間取引消去△450百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,056百万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299,606百万円には、セグメント間取引消去△10,721百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産310,327百万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1,509百万円は、全社資産であります。

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

【関連情報】

I 前中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020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
107,629	10,190	792	118,613

(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
1,459,468	70,538	0	1,530,007

2 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が中間連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

II 当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021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
95,422	11,695	1,071	108,189

(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
1,522,165	74,619	0	1,596,784

2 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が中間連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【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 2020年4月1日 至 2020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 2021年4月1日 至 2021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 2020年4月1日 至 2020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	—	—	—	415	—	415
当中間期末残高	—	—	—	11,786	—	11,786

当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021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	—	—	—	440	—	440
当中間期末残高	—	—	—	11,650	—	11,650

【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 2020年4月1日 至 2020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 2021年4月1日 至 2021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 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
1株当たり純資産額	2,348,730.71円	2,368,751.85円

1株当たり中間純利益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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
1株当たり中間純利益	80,274.81円	57,273.58円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する 中間純利益(百万円)	19,131	13,649
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(百万円)	19,131	13,649
普通株式の期中平均株式数(株)	238,321	238,321

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 「会計方針の変更」に記載のとおり、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用し、「収益認識に関する会計基準」第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。この結果、当中間連結会計期間の1株当たり純資産額は7,607.27円減少しております。1株当たり中間純利益については、影響は軽微であります。

(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 (2021年3月31日)	当中間会計期間 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	244,882	283,141
営業未収入金	27,916	—
営業未収入金及び契約資産	—	27,431
リース投資資産	60	55
リース債権	348	304
有価証券	52,000	2,000
販売用不動産	※4,※5 7,092	※4 7,684
仕掛販売用不動産	※4 13,181	※4 19,686
棚卸資産	352	348
前渡金	1,864	2,052
前払費用	5,082	5,435
その他	27,653	20,569
貸倒引当金	△3	△3
流動資産合計	380,432	368,706
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物（純額）	※4,※5 156,802	※4 154,419
構築物（純額）	※4,※5 2,602	※4 2,549
機械及び装置（純額）	※4,※5 1,094	※4 972
車両運搬具（純額）	26	23
工具、器具及び備品（純額）	※4,※5 5,767	※4 5,784
土地	※4,※5 435,553	※4 437,775
建設仮勘定	※4 123,301	126,455
不動産仮勘定	153,520	※4 146,990
信託不動産（純額）	203,043	※4 196,460
有形固定資産合計	1,081,711	1,071,432
<b>無形固定資産</b>		
借地権	39,269	39,310
商標権	6	5
ソフトウェア	4,162	5,489
その他	984	275
無形固定資産合計	44,423	45,081
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	26,966	26,761
関係会社株式	142,431	146,177
その他の関係会社有価証券	145,121	155,300
出資金	53	59
長期貸付金	473	463
関係会社長期貸付金	12,210	14,980
長期前払費用	14,343	13,742
前払年金費用	955	1,008
その他	※1 28,621	※1 27,834
貸倒引当金	△925	△1,108
投資その他の資産合計	370,251	385,217
<b>固定資産合計</b>	<b>1,496,386</b>	<b>1,501,732</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,876,818</b>	<b>1,870,438</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当中間会計期間 (2021年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	8,571	7,385
1年内返済予定の長期借入金	41,236	39,814
1年内償還予定の社債	22,000	12,000
未払金	5,573	4,801
未払費用	892	887
未払法人税等	890	1,776
前受金	15,048	10,438
預り金	6,968	10,899
前受収益	93	93
賞与引当金	979	995
その他	2,838	※3 9,341
流動負債合計	105,093	98,433
固定負債		
社債	213,000	213,000
長期借入金	967,620	966,080
受入敷金保証金	72,125	72,976
長期預り金	1,575	1,285
繰延税金負債	78,246	79,376
退職給付引当金	919	853
役員退職慰労引当金	938	993
固定資産解体費用引当金	3,500	3,500
その他	5,108	4,031
固定負債合計	1,343,034	1,342,097
負債合計	1,448,127	1,440,531
純資産の部		
株主資本		
資本金	79,500	79,500
資本剰余金		
資本準備金	29,318	29,318
資本剰余金合計	29,318	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	179,844	184,442
繰越利益剰余金	67,768	65,290
利益剰余金合計	321,061	323,182
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	418,373	420,493
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	10,680	9,928
繰延ヘッジ損益	△362	△515
評価・換算差額等合計	10,318	9,413
純資産合計	428,691	429,906
負債純資産合計	1,876,818	1,870,438

## ②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業収益	100,266	84,770
営業原価	66,067	59,674
営業総利益	34,199	25,095
販売費及び一般管理費	6,045	6,570
営業利益	28,153	18,525
営業外収益		
受取利息	78	96
受取配当金	3,330	2,360
受取出向料	636	588
受取補償金	963	963
投資事業組合運用益	—	649
その他	263	363
営業外収益合計	5,272	5,022
営業外費用		
支払利息	2,531	2,146
社債利息	808	1,016
金融手数料	433	444
その他	76	92
営業外費用合計	3,850	3,699
経常利益	29,575	19,848
特別利益		
固定資産売却益	※1 698	※1 1
投資有価証券売却益	47	859
その他	38	9
特別利益合計	784	869
特別損失		
固定資産売却損	※2 36	※2 4
固定資産圧縮損	483	—
事業再編損	—	683
新型コロナウイルス感染症による損失	※4 2,551	※4 766
その他	12	73
特別損失合計	3,083	1,527
税引前中間純利益	27,276	19,191
法人税、住民税及び事業税	2,489	3,759
法人税等調整額	3,846	2,143
法人税等合計	6,335	5,902
中間純利益	20,940	13,288

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 2020年4月1日 至 2020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	79,500	29,318	29,318	250	73,198	169,101	56,195	298,746	△11,507	396,057
会計方針の変更による累積的影響額										—
会計方針の変更を反映した当期首残高	79,500	29,318	29,318	250	73,198	169,101	56,195	298,746	△11,507	396,057
当中間期変動額										
剰余金の配当								△16,205	△16,205	△16,205
買換資産積立金の積立						11,566	△11,566	—		—
買換資産積立金の取崩						△643	643	—		—
中間純利益							20,940	20,940		20,940
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	—	—	—	—	—	10,923	△6,187	4,735	—	4,735
当中間期末残高	79,500	29,318	29,318	250	73,198	180,024	50,007	303,481	△11,507	400,793

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	4,161	△621	3,539	399,597
会計方針の変更による累積的影響額				—
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,161	△621	3,539	399,597
当中間期変動額				
剰余金の配当				△16,205
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				20,940
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	562	△78	483	483
当中間期変動額合計	562	△78	483	5,219
当中間期末残高	4,724	△700	4,023	404,816

当中間会計期間（自 2021年4月1日 至 2021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	79,500	29,318	29,318	250	73,198	179,844	67,768	321,061	△11,507	418,373
会計方針の変更による累積的影響額							△1,396	△1,396		△1,396
会計方針の変更を反映した当期首残高	79,500	29,318	29,318	250	73,198	179,844	66,371	319,664	△11,507	416,976
当中間期変動額										
剰余金の配当							△9,771	△9,771		△9,771
買換資産積立金の積立						5,272	△5,272	—		—
買換資産積立金の取崩						△674	674	—		—
中間純利益							13,288	13,288		13,288
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	—	—	—	—	—	4,597	△1,080	3,517	—	3,517
当中間期末残高	79,500	29,318	29,318	250	73,198	184,442	65,290	323,182	△11,507	420,493

	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	10,680	△362	10,318	428,691
会計方針の変更による累積的影響額				△1,396
会計方針の変更を反映した当期首残高	10,680	△362	10,318	427,294
当中間期変動額				
剰余金の配当				△9,771
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				13,288
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△751	△153	△904	△904
当中間期変動額合計	△751	△153	△904	2,612
当中間期末残高	9,928	△515	9,413	429,906

## 【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）

市場価格のない株式等以外のもの

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）

市場価格のない株式等

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) 棚卸資産

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69百万円についても当該引当金残高に含まれております。

(5) 固定資産解体費用引当金

固定資産解体に伴い発生する支出に備えるため、当該費用の発生見込額を計上しております。

4 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) 賃貸事業

賃貸事業は、主に開発保有するオフィスビルや商業施設、住宅等の不動産の賃貸を行っており、賃貸収益については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 2011年3月25日）に基づき会計処理をしております。また、顧客との契約から生じる収益について、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識し、それ以外の取引については、約束した財又はサービスに対する支配が顧客に移転し、履行義務が充足された一時点で収益を認識しております。

(2) 分譲事業

分譲事業は、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を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

(3) 施設営業事業

施設営業事業は、ホテル運営事業を行っており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

5 その他中間財務諸表作成のための重要な事項

(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>	<ヘッジ対象>
為替予約取引	外貨建子会社株式（予定取引を含む）
金利スワップ取引	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

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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当中間会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、主に工事監理契約について、従来は、一時点で収益を認識しておりましたが、履行義務の充足に係る進捗度を見積もり、当該進捗度に基づき一定の期間に渡って収益を認識するよう変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当中間会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当中間会計期間の期首の繰越利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当中間会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当中間会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当中間会計期間の期首の繰越利益剰余金に加減しております。

また、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「営業未収入金」は、当中間会計期間より「営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。ただし、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

この結果、当中間会計期間の損益に与える影響は軽微であります。

当中間会計期間の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、中間株主資本等変動計算書の繰越利益剰余金の期首残高は1,396百万円減少しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当中間会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、これによる中間財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(中間損益計算書)

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85百万円は、「投資有価証券売却益」47百万円、「その他」38百万円として組み替えております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

前事業年度の有価証券報告書(追加情報)に記載した新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

(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 (2021年3月31日)	当中間会計期間 (2021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 (2021年3月31日)	当中間会計期間 (2021年9月30日)
森磯㈱、森喜代㈱他(1)	21,008百万円	23,239百万円
六本木エネルギーサービス㈱	1,410	1,302
青海T特定目的会社	550	550
青海S1特定目的会社	400	400
PT. Mitra Panca Persada	2,214	-
	(20,000千円)	
計	25,582	25,492

前事業年度(2021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21,008百万円を含んでおります。

当中間会計期間(2021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23,239百万円を含んでおります。

※3 消費税等の取扱い

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

※4 固定資産の保有目的の変更

前事業年度(2021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16,522百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振り替えております。

当中間会計期間(2021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12,638百万円については、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(2021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81百万円については、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(2021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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
土地	685百万円	1百万円
建物等	12	-
計	698	1

※2 固定資産売却損の内訳

	前中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
建物等	36百万円	4百万円
計	36	4

3 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
有形固定資産	5,718百万円	5,655百万円
無形固定資産	468	747

※4 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設等の休業期間中における賃借料や減価償却費等の固定費になります。

(有価証券関係)

子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券  
前事業年度 (2021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	19,326	44,069	24,742

(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  
貸借対照表計上額

区分	前事業年度 (百万円)
子会社株式	141,352
関連会社株式	1,079
その他の関係会社有価証券	125,795

当中間会計期間 (2021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	19,306	43,408	24,102

(注) 上記に含まれない市場価格のない株式等の中間貸借対照表計上額

区分	当中間会計期間 (百万円)
子会社株式	145,097
関連会社株式	1,079
その他の関係会社有価証券	135,993

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、中間連結財務諸表「注記事項 (収益認識関係)」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す。

(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63期）（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）2021年6月23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

2021年12月17日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人

東京都港区

指定社員 公認会計士 齊藤 孝  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 尾関 高德  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 森 亮太  
業務執行社員

## 中間監査意見

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2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2021年4月1日から2021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。

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2021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（2021年4月1日から2021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。

## 中間監査意見の根拠

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。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

## 中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 中間連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、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て、中間監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、中間連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、中間監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 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リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、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する。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、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な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

- ・ 中間連結財務諸表監査の目的は、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、監査人は、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。
- ・ 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会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、中間監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の中間監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で中間監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む中間監査上の重要な発見事項、及び中間監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子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. 上記の中間監査報告書の原本は当社（半期報告提出会社）が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。

# 独立監査人の中間監査報告書

2021年12月17日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人

東京都港区

指定社員 公認会計士 斉藤 孝  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 尾関 高德  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 森 亮太  
業務執行社員

## 中間監査意見

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2021年4月1日から2022年3月31日までの第64期事業年度の中間会計期間（2021年4月1日から2021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。

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2021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（2021年4月1日から2021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。

## 中間監査意見の根拠

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。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

## 中間財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

中間財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、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て、中間監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、中間財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、中間監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、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する。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、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。

- ・ 中間財務諸表監査の目的は、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、監査人は、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。
- ・ 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会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として中間財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査報告書において中間財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、中間監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む中間監査上の重要な発見事項、及び中間監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

#### 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. 上記の中間監査報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が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。