

# 半期報告書

(第66期中)

自 2023年4月1日  
至 2023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】	2023年12月18日
【中間会計期間】	第66期中（自 2023年4月1日 至 2023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 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 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64期中	第65期中	第66期中	第64期	第65期
会計期間	自2021年 4月1日 至2021年 9月30日	自2022年 4月1日 至2022年 9月30日	自2023年 4月1日 至2023年 9月30日	自2021年 4月1日 至2022年 3月31日	自2022年 4月1日 至2023年 3月31日
営業収益 (百万円)	108,189	156,160	125,269	245,306	285,582
経常利益 (百万円)	22,093	39,080	17,244	53,755	60,531
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	13,649	26,282	13,737	42,241	44,179
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	16,788	45,859	33,747	70,077	56,820
純資産額 (百万円)	574,647	655,172	702,295	627,623	685,789
総資産額 (百万円)	2,266,728	2,389,152	2,643,405	2,367,062	2,608,435
1株当たり純資産額 (円)	2,368,751.85	2,700,632.94	2,760,753.74	2,587,651.33	2,697,798.84
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	57,273.58	110,279.96	54,936.61	177,246.21	184,955.39
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 (%)	24.90	26.94	26.12	26.05	25.86
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	26,670	64,109	12,825	103,759	99,677
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△28,110	△91,615	△122,626	△216,928	△248,657
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△25,632	△23,946	12,213	△6,700	172,155
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	315,602	174,622	152,043	225,007	248,260
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	3,578 (239)	3,468 (323)	3,695 (523)	3,537 (266)	3,383 (471)

- (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 当中間連結会計期間より固定資産に係る控除対象外消費税等の会計処理を変更したため、前中間連結会計期間(第65期中)及び前連結会計年度(第65期)については、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。なお、第64期以前に係る累積的影響額については、第65期の期首の純資産額に反映させております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第64期中	第65期中	第66期中	第64期	第65期
会計期間	自2021年 4月1日 至2021年 9月30日	自2022年 4月1日 至2022年 9月30日	自2023年 4月1日 至2023年 9月30日	自2021年 4月1日 至2022年 3月31日	自2022年 4月1日 至2023年 3月31日
営業収益 (百万円)	84,770	127,002	95,852	193,646	225,814
経常利益 (百万円)	19,848	34,061	12,528	49,979	54,739
中間(当期)純利益 (百万円)	13,288	24,005	11,571	42,311	41,551
資本金 (百万円)	79,500	79,500	89,500	79,500	89,500
発行済株式総数 (株)	243,150	243,150	254,893	243,150	254,893
純資産額 (百万円)	429,906	471,233	510,574	464,594	513,959
総資産額 (百万円)	1,870,438	1,956,001	2,546,746	1,956,167	2,185,803
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	78,000.00	69,000.00
自己資本比率 (%)	22.98	24.09	20.05	23.75	23.51
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	1,473 (52)	1,509 (63)	1,592 (95)	1,480 (51)	1,539 (68)

(注) 当中間会計期間より固定資産に係る控除対象外消費税等の会計処理を変更したため、前中間会計期間(第65期中)及び前事業年度(第65期)については、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。なお、第64期以前に係る累積的影響額については、第65期の期首の純資産額に反映させております。

## 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

2023年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,409（91）
分譲	34（－）
施設営業	1,481（427）
海外	564（－）
全社（共通）	207（5）
合計	3,695（523）

- (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

2023年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,334（89）
分譲	34（－）
施設営業	2（1）
海外	15（－）
全社（共通）	207（5）
合計	1,592（95）

- (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) 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。

①経営成績の状況

当中間連結会計期間は、オフィス・住宅ともに高稼働・高単価を維持しましたが、下期に住宅分譲を予定していることから、営業収益は前年同期比△19.8%の125,269百万円、営業利益は、同△53.4%の18,356百万円、経常利益は、同△55.9%の17,244百万円、親会社株主に帰属する中間純利益は、同△47.7%の13,737百万円となりました。

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・高単価を維持したほか、「虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」の安定稼働により、当セグメントの営業収益は90,637百万円と前中間連結会計期間に比べ6,731百万円増収となりましたが、新規プロジェクト竣工による開業費用の発生から、営業利益は1,032百万円減の16,553百万円となりました。

〈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)	59,130	63,415
運営受託事業収益	12,371	13,079
請負工事事業収益(注2)	4,466	4,793
地域冷暖房・電気供給事業収益(注3)	4,174	4,865
その他事業収益	3,763	4,482
計	83,905	90,637

## (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	529,242.60㎡	631,061.49㎡
転貸面積	211,884.98㎡	230,805.30㎡
計	741,127.58㎡	861,866.79㎡
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,453戸	1,647戸
転貸戸数	509戸	424戸
計	1,962戸	2,071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	354件	376件
完成件数	323件	390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・商業ビル	12棟	17棟
住宅	5棟	6棟
ホテル	2棟	2棟
地下鉄	1駅舎	2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、下期に住宅分譲を予定していることから、当セグメントの営業収益は7,922百万円と前中間連結会計期間と比べ42,344百万円減収となり、営業利益は20,671百万円減の3,577百万円となりました。

## c. 施設営業

当中間連結会計期間においては、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15,107百万円と前中間連結会計期間に比べ3,942百万円増収となり、営業利益は2,016百万円増の1,358百万円となりました。

〈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	7,620	11,048
会員制クラブ事業収益	2,516	2,976
ゴルフ事業収益	1,028	1,082
計	11,164	15,107

## 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、ホテルの稼働率が改善したことなどから、当セグメントの営業収益は14,598百万円と前中間連結会計期間に比べ1,004百万円増収、営業利益はほぼ横這いの4,520百万円となりました。

## 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34,969百万円増加し、2,643,405百万円となりました。

流動資産は、「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」及び「麻布台ヒルズ」の建築費の支払いにより、現金及び預金が減少したことなどから、19,585百万円減少しました。

固定資産は、「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」及び「麻布台ヒルズ」の竣工により、54,555百万円増加しました。

当中間連結会計期間の負債は、借入金の増加等により、前連結会計年度に比べ18,463百万円増加し、1,941,110百万円となりました。

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等により、前連結会計年度に比べ16,506百万円増加し、702,295百万円となりました。

## 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、152,043百万円（前連結会計年度比△96,217百万円）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、12,825百万円の収入（前年同期比△51,284百万円）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による支出等により、122,626百万円の支出（前年同期比△31,011百万円）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、長期借入れによる収入等により、12,213百万円の収入（前年同期比+36,160百万円）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」中の会計上の見積り及び当該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、下期に住宅分譲を予定していることから、減収減益となりましたが、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 レジデンシャルタワー」の安定稼働に加え、「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」及び「Green&Wellness」をコンセプトとする「麻布台ヒルズ」が竣工を迎えました。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。

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組み込み、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、オフィスの売却を実行しています。

### 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 レジデンシャルタワー」の安定稼働から増収となりましたが、新規プロジェクト竣工による開業費用の発生から減益となりました。

### 分譲

分譲は、当期は下期に住宅分譲を予定していることから減収減益となりました。

### 施設営業

施設営業は、ホテル事業の稼働率が改善したことなど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」のオフィスは高稼働を維持したほか、ホテルの稼働率改善から増収となり利益は、ほぼ横ばいで推移しました。

## 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、賃貸セグメントに係る次の設備が竣工しております。

2023年9月30日現在

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他	竣工年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
森ビル(株)	麻布台ヒルズ	オフィス、店舗、住宅、ホテル	東京都港区	(オフィス、店舗、住宅) 地上64階、地下5階、(住宅、ホテル) 地上54階、地下5階 他	433,726 (209,672)	265,757	35,813	102,253	8,453	2023年6月
〃	虎ノ門ヒルズステーションタワー	オフィス、店舗、住宅、ホテル	東京都港区	(オフィス、店舗、ホテル) 地上49階、地下4階 他	192,839 (29,388)	120,222	8,084	102,255	4,496	2023年7月

(注) 1 建物延床面積の( )内は転貸借入面積で外数であります。また、共有持分がある場合は持分相当面積を算出して記載しております。

2 その他の帳簿価額には建物、土地、建設仮勘定、不動産仮勘定以外の有形固定資産の帳簿価額を記載しております。

#### 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) (2023年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2023年12月18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	254,893	254,893	非上場	当社は単元株制度 は採用しておりま せん (注)
計	254,893	254,893	—	—

(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)
2023年4月1日～ 2023年9月30日	—	254,893	—	89,500	—	39,317

## (5) 【大株主の状況】

2023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	175,637	70.24
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	64,050	25.61
多田野 祐子	東京都港区	2,325	0.93
森 京子	東京都港区	2,325	0.93
森 佳子	東京都港区	1,000	0.40
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.34
森 泰子	東京都港区	822	0.33
森 拓	東京都港区	821	0.33
辻 慎吾	東京都港区	800	0.32
森 浩生	東京都港区	800	0.32
計	—	249,429	99.75

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023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250,064	250,064	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	254,893	—	—
総株主の議決権	—	250,064	—

② 【自己株式等】

2023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	1.89
計	—	4,829	—	4,829	1.89

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（2023年4月1日から2023年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び中間会計期間（2023年4月1日から2023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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1, ※5 278,524	※1, ※5 184,362
営業未収入金	16,018	17,005
契約資産	980	1,930
有価証券	2,000	—
棚卸資産	※3, ※4 59,763	※3 97,210
その他	36,835	※1, ※5, ※6 74,026
貸倒引当金	△18	△17
流動資産合計	394,103	374,518
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	497,862	839,906
減価償却累計額	△221,743	△236,725
建物及び構築物(純額)	※3, ※4 276,118	※3 603,180
機械装置及び運搬具	31,209	45,279
減価償却累計額	△20,681	△21,679
機械装置及び運搬具(純額)	※3, ※4 10,527	※3 23,600
工具、器具及び備品	31,149	34,853
減価償却累計額	△22,607	△23,679
工具、器具及び備品(純額)	※3, ※4 8,541	※3 11,173
土地	※1, ※3, ※4, ※5 490,806	※1, ※3, ※5 648,406
建設仮勘定	※1, ※3, ※5 161,387	※1, ※5 25,126
不動産仮勘定	381,712	56,079
信託不動産	730,553	734,135
減価償却累計額	△155,072	△158,159
信託不動産(純額)	※1, ※5 575,480	※1, ※5 575,976
その他	1,782	1,788
減価償却累計額	△36	△36
その他(純額)	1,746	1,751
有形固定資産合計	1,906,321	1,945,295
無形固定資産		
借地権	※3 55,388	55,745
のれん	11,065	11,041
その他	※1, ※5 5,609	※1, ※5 6,462
無形固定資産合計	72,063	73,249
投資その他の資産		
投資有価証券	59,801	109,054
エクイティ出資	22,987	22,594
長期貸付金	103,785	68,132
退職給付に係る資産	557	544
繰延税金資産	※1, ※5 770	※1, ※5 793
その他	※1, ※5 49,061	※1, ※5 50,229
貸倒引当金	△1,017	△1,008
投資その他の資産合計	235,946	250,341
固定資産合計	2,214,331	2,268,887
資産合計	2,608,435	2,643,405

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023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	15,400	10,432
短期借入金	※1,※5 90,973	※1,※5 127,705
1年内償還予定の社債	※1,※5 950	13,000
未払法人税等	7,766	2,965
契約負債	19,308	19,481
賞与引当金	1,666	1,893
その他	38,351	※6 31,601
流動負債合計	174,418	207,079
固定負債		
社債	253,000	※1,※5 240,950
長期借入金	※1,※5 1,257,097	※1,※5 1,249,834
受入敷金保証金	95,181	98,739
長期預り金	1,268	1,262
退職給付に係る負債	2,016	2,027
役員退職慰労引当金	1,181	1,248
固定資産解体費用引当金	2,689	2,683
繰延税金負債	130,864	132,958
その他	4,928	4,324
固定負債合計	1,748,228	1,734,030
負債合計	1,922,646	1,941,110
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	89,500	89,500
資本剰余金	32,585	32,585
利益剰余金	500,137	496,620
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	610,716	607,199
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	20,622	22,586
繰延ヘッジ損益	952	1,170
為替換算調整勘定	42,649	59,684
退職給付に係る調整累計額	△317	△275
その他の包括利益累計額合計	63,906	83,165
非支配株主持分	11,166	11,930
純資産合計	685,789	702,295
負債純資産合計	2,608,435	2,643,405

## 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 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)
営業収益	156,160	125,269
営業原価	103,975	91,731
営業総利益	52,184	33,537
販売費及び一般管理費	※1 12,797	※1 15,181
営業利益	39,387	18,356
営業外収益		
受取利息	592	448
受取配当金	110	199
受取補償金	963	677
持分法による投資利益	836	822
為替差益	616	592
その他	1,253	1,236
営業外収益合計	4,372	3,978
営業外費用		
支払利息	3,877	4,287
金融手数料	600	698
その他	201	104
営業外費用合計	4,679	5,090
経常利益	39,080	17,244
特別利益		
固定資産売却益	※2 118	※2 2,319
投資有価証券売却益	—	584
その他	245	627
特別利益合計	363	3,531
特別損失		
固定資産売却損	※3 4	—
固定資産除却損	15	53
固定資産圧縮損	241	48
事業再編損	192	—
その他	38	23
特別損失合計	492	125
税金等調整前中間純利益	38,951	20,650
法人税、住民税及び事業税	11,814	5,587
法人税等調整額	590	1,013
法人税等合計	12,404	6,600
中間純利益	26,546	14,050
非支配株主に帰属する中間純利益	264	312
親会社株主に帰属する中間純利益	26,282	13,737

## 【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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
中間純利益	26,546	14,050
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	569	1,963
繰延ヘッジ損益	413	361
為替換算調整勘定	18,284	17,473
退職給付に係る調整額	△0	42
持分法適用会社に対する持分相当額	45	△143
その他の包括利益合計	19,312	19,697
中間包括利益	45,859	33,747
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	45,235	32,984
非支配株主に係る中間包括利益	623	763

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 2022年4月1日 至 2022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	22,563	474,267	△11,507	564,824
会計方針の変更による累積的影響額			278		278
会計方針の変更を反映した当期首残高	79,500	22,563	474,546	△11,507	565,103
当中間期変動額					
剰余金の配当			△18,589		△18,589
親会社株主に帰属する中間純利益			26,282		26,282
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）					
当中間期変動額合計	—	—	7,692	—	7,692
当中間期末残高	79,500	22,563	482,239	△11,507	572,796

	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	15,050	69	36,650	96	51,866	10,931	627,623
会計方針の変更による累積的影響額							278
会計方針の変更を反映した当期首残高	15,050	69	36,650	96	51,866	10,931	627,902
当中間期変動額							
剰余金の配当							△18,589
親会社株主に帰属する中間純利益							26,282
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	569	459	17,925	△0	18,953	623	19,577
当中間期変動額合計	569	459	17,925	△0	18,953	623	27,270
当中間期末残高	15,619	528	54,576	95	70,820	11,554	655,172

当中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023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	89,500	32,585	500,137	△11,507	610,716
当中間期変動額					
剰余金の配当			△17,254		△17,254
親会社株主に帰属する中間純利益			13,737		13,737
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	－	－	△3,516	－	△3,516
当中間期末残高	89,500	32,585	496,620	△11,507	607,199

	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	20,622	952	42,649	△317	63,906	11,166	685,789
当中間期変動額							
剰余金の配当							△17,254
親会社株主に帰属する中間純利益							13,737
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	1,963	218	17,035	42	19,259	763	20,022
当中間期変動額合計	1,963	218	17,035	42	19,259	763	16,506
当中間期末残高	22,586	1,170	59,684	△275	83,165	11,930	702,295

## 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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	38,951	20,650
減価償却費	14,280	16,125
のれん償却額	485	490
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△98	△2,265
持分法による投資損益 (△は益)	△836	△822
引当金の増減額 (△は減少)	145	374
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△42	7
受取利息及び受取配当金	△702	△648
支払利息	3,877	4,287
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,873	△1,835
棚卸資産の増減額 (△は増加)	24,363	3,756
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,292	△5,030
未払金の増減額 (△は減少)	△1,490	1,295
長期預り金の増減額 (△は減少)	3,304	3,136
その他	5,085	△13,269
小計	81,157	26,252
利息及び配当金の受取額	1,229	1,347
利息の支払額	△3,839	△4,316
法人税等の支払額	△14,438	△10,458
営業活動によるキャッシュ・フロー	64,109	12,825
<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	△74,202	△3,657
定期預金の払戻による収入	23,683	5,673
有価証券の取得による支出	△2,000	—
有形及び無形固定資産の取得による支出	△15,964	△131,013
有形及び無形固定資産の売却による収入	149	8,759
投資有価証券の取得による支出	△1,396	△2,212
投資有価証券の売却による収入	—	1,181
貸付けによる支出	△22,006	△1,047
貸付金の回収による収入	69	70
その他	50	△381
投資活動によるキャッシュ・フロー	△91,615	△122,626
<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	12,150	86,058
長期借入金の返済による支出	△17,507	△56,590
社債の発行による収入	—	950
社債の償還による支出	—	△950
配当金の支払額	△18,589	△17,254
財務活動によるキャッシュ・フロー	△23,946	12,213
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,068	1,371
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△50,384	△96,217
現金及び現金同等物の期首残高	225,007	248,260
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 174,622	※ 152,043

## 【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、森ビルゴルフリゾート(株)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るため、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すものについて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2022年3月17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、個々の資産の取得原価に算入しております。

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)

(固定資産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

当社における固定資産に係る控除対象外消費税等の会計処理については、従来、発生した連結会計年度に長期前払費用に計上し5年間で均等償却をしておりましたが、当中間連結会計期間より個々の資産の取得原価に算入する方法に変更いたしました。当社は、「Green&Wellness」をコンセプトとする「麻布台ヒルズレジデンス」をはじめ、今後もこれまでの東京になかった最先端の住宅をつくり、都市に住むことの新たな価値を提案していくことから、固定資産に係る控除対象外消費税等が増加することが見込まれます。そのため、固定資産に係る控除対象外消費税等については取得原価に算入し、個々の資産の耐用年数にわたって費用配分することで、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、当社の経営実態をより適切に連結財務諸表に反映させるために行ったものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の連結貸借対照表は、棚卸資産は8百万円増加、有形固定資産は3,542百万円増加、無形固定資産は76百万円増加、投資その他の資産は2,645百万円減少、固定負債は300百万円増加、利益剰余金は681百万円増加しております。前中間連結会計期間の中間連結損益計算書は、営業原価は84百万円増加、販売費及び一般管理費は355百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益はそれぞれ270百万円増加し、中間純利益及び親会社株主に帰属する中間純利益は187百万円増加しております。

前中間連結会計期間の中間連結キャッシュ・フロー計算書は、税金等調整前中間純利益は270百万円増加し、減価償却費は270百万円減少しております。

前連結会計年度の1株当たり純資産額は2,724.83円、前中間連結会計期間の1株当たり中間純利益は787.49円増加しております。

前連結会計年度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、前連結会計年度の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は278百万円増加しております。

(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「特別利益」の「補助金収入」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、「特別利益」の「補助金収入」に表示していた241百万円は、「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、「特別損失」の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産除却損」は金額的重要性が増したため、当中間連結会計期間より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計期間の中間連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間連結会計期間の中間連結損益計算書において、「特別損失」に表示していた「その他」54百万円は、「固定資産除却損」15百万円、「その他」38百万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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
現金及び預金	28,152百万円	24,517百万円
その他(流動資産)	—	1
土地	48,651	48,862
建設仮勘定	144	198
信託不動産	350,633	349,095
その他(無形固定資産)	141	114
繰延税金資産	0	0
その他(投資その他の資産)	2,555	2,613
計	430,279	425,405

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
短期借入金	29,045百万円	70,987百万円
1年内償還予定の社債	950	—
社債	—	950
長期借入金	138,974	68,987
計	168,969	140,924

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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
三菱UFJ信託銀行(株)等*	17,478百万円	21,008百万円
森磯(株)、森喜代(株)*	324	324
計	17,803	21,332

\*貸借人に対して負っている敷金返還債務になります。

※3 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(2023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4,462百万円については、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(2023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715百万円については、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（2023年3月31日）

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等1,542百万円については、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（2023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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
短期借入金	29,045百万円	70,987百万円
1年内償還予定の社債	950	—
社債	—	950
長期借入金	138,974	68,987

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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
現金及び預金	28,152百万円	24,517百万円
その他（流動資産）	—	1
土地	48,651	48,862
建設仮勘定	144	198
信託不動産	350,633	349,095
その他（無形固定資産）	141	114
繰延税金資産	0	0
その他（投資その他の資産）	2,545	2,603

※6 消費税等の取扱い

当中間連結会計期間において、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、流動資産の「その他」及び流動負債の「その他」に含めて表示しております。

## (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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
給料手当	3,410百万円	3,986百万円
役員退職慰労引当金繰入額	61	65
賞与引当金繰入額	246	286
退職給付費用	191	324
減価償却費	1,562	1,511
租税公課	2,081	1,881
諸手数料	1,373	1,922
貸倒引当金繰入額	1	△1

※2 固定資産売却益の内訳

	前中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
土地	109百万円	2,309百万円
建物及び構築物等	9	9
計	118	2,319

※3 固定資産売却損の内訳

	前中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
土地	0百万円	－百万円
建物及び構築物等	4	－
計	4	－

(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 2022年4月1日 至 2022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
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	18,589	78,000	2022年3月31日	2022年6月29日

当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023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	254,893	—	—	254,893
合計	254,893	—	—	254,893
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
2023年6月27日 定時株主総会	普通株式	17,254	69,000	2023年3月31日	2023年6月28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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
現金及び預金勘定	269,508百万円	184,362百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△94,885	△32,318
現金及び現金同等物	174,622	152,043

(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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1年内	12	396
1年超	17	5,334
合計	29	5,731

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1年内	54,366	60,851
1年超	72,573	89,886
合計	126,939	150,737

(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（2023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) (*3)	37,791	37,791	—
資産計	37,791	37,791	—
(1) 社債	253,950	251,848	△2,101
(2) 長期借入金	1,348,071	1,337,709	△10,361
(3) 受入敷金保証金	95,181	95,058	△122
負債計	1,697,203	1,684,616	△12,586
デリバティブ取引(*4)	902	902	—

(\*1) 「現金及び預金」、「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) 市場価格のない非上場株式等は、「(1) 投資有価証券 その他有価証券」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	前連結会計年度 (百万円)
非上場株式等	16,143
エクイティ出資	22,594

(\*3) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の連結貸借対照表計上額は6,260百万円であります。

(\*4) 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。

(\*5) 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、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（2023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) (*3)	39,279	39,279	—
資産計	39,279	39,279	—
(1) 社債	253,950	250,646	△3,303
(2) 長期借入金	1,377,539	1,349,189	△28,349
(3) 受入敷金保証金	98,739	97,396	△1,342
負債計	1,730,229	1,697,233	△32,995
デリバティブ取引(*4)	1,423	1,423	—

(\*1) 「現金及び預金」、「営業未収入金」、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 その他有価証券」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。

当該金融商品の中間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	62,543
エクイティ出資(*3)	22,594

- (\*3) 中間連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の中間連結貸借対照表計上額は7,231百万円であります。
- (\*4) 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。
- (\*5) 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、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。

## 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（連結貸借対照表）に計上している金融商品  
前連結会計年度（2023年3月31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				
その他有価証券				
株式	36,774	—	—	36,774
その他	—	1,016	—	1,016
デリバティブ取引				
金利関連	—	902	—	902
資産計	36,774	1,919	—	38,694

当中間連結会計期間（2023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				
その他有価証券				
株式	38,132	—	—	38,132
その他	—	1,147	—	1,147
デリバティブ取引				
金利関連	—	1,423	—	1,423
資産計	38,132	2,571	—	40,703

- (2) 時価で中間連結貸借対照表（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  
前連結会計年度（2023年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	251,848	—	251,848
長期借入金	—	1,337,709	—	1,337,709
受入敷金保証金	—	95,058	—	95,058
負債計	—	1,684,616	—	1,684,616

当中間連結会計期間（2023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	—	250,646	—	250,646
長期借入金	—	1,349,189	—	1,349,189
受入敷金保証金	—	97,396	—	97,396
負債計	—	1,697,233	—	1,697,233

(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 (2023年3月31日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間 (2023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 (2023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	36,626	7,811	28,815
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1,016	998	18
	小計	37,643	8,810	28,833
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	147	177	△29
	(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	2,147	2,177	△29
合計		39,791	10,987	28,803

当中間連結会計期間 (2023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	37,890	7,097	30,792
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1,147	998	148
	小計	39,037	8,096	30,941
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	241	294	△52
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	241	294	△52
合計		39,279	8,390	30,888

### 3 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	—	—	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	2,514	37	—
合計	2,514	37	—

当中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
(1) 株式	1,181	584	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	1,181	584	—

### 4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

有価証券について2百万円（その他有価証券の株式）減損処理を行っております。

当中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023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（2023年3月31日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（2023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 2022年4月1日 至 2022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 2023年4月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(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。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。
- 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)

賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する中間連結貸借対照表計上額(連結貸借対照表計上額)、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
賃貸等不動産		
中間連結貸借対照表計上額(連結貸借対照表計上額)		
期首残高	890,033	885,598
期中増減額	△4,435	452,100
中間期末(期末)残高	885,598	1,337,698
中間期末(期末)時価	1,401,274	1,973,208
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
中間連結貸借対照表計上額(連結貸借対照表計上額)		
期首残高	548,245	539,130
期中増減額	△9,115	1,432
中間期末(期末)残高	539,130	540,562
中間期末(期末)時価	1,096,200	1,118,200

- (注) 1 中間連結貸借対照表計上額(連結貸借対照表計上額)は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、当中間連結会計期間の主な増加額は新規竣工に伴う不動産の増加(453,837百万円)であります。
- 3 中間期末(期末)の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(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)

	前中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
賃貸事業		
賃貸管理事業収益	59,130	63,415
運営受託事業収益	12,371	13,079
請負工事事業収益	4,466	4,793
その他	7,938	9,348
計	83,905	90,637
分譲事業	50,266	7,922
施設営業事業	11,164	15,107
海外事業	13,593	14,598
合計	158,930	128,265
調整額	△2,770	△2,996
中間連結財務諸表計上額	156,160	125,269

顧客との契約から生じる収益	93,185	59,577
その他の源泉から生じる収益 (注)	62,975	65,691

(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」に記載のとおりであります。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度	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)	8,892	7,926
顧客との契約から生じた債権(中間期末(期末)残高)	7,926	7,708
契約資産(期首残高)	692	980
契約資産(中間期末(期末)残高)	980	1,930
契約負債(期首残高)	16,248	19,308
契約負債(中間期末(期末)残高)	19,308	19,481

契約資産は主に、中間期末(期末)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。

前連結会計年度期首現在の契約負債残高のうち、主なものはマンション販売に関連する契約負債残高12,374百万円であり、3,743百万円を前連結会計年度に収益として認識しております。前連結会計年度の契約負債の増加3,060百万円は、主としてマンションの売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の増加によるものです。

当中間連結会計期間期首現在の契約負債残高のうち、主なものはマンション販売に関連する契約負債残高14,373百万円であり、1百万円を当中間連結会計年度に収益として認識しております。当中間連結会計期間の契約資産の増加950百万円は、主として受託報酬の増加によるものであります。当中間連結会計期間の契約負債の増加172百万円は、主としてマンションの売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の増加によるものであります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、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。

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	前連結会計年度
2024年3月期	84,827
2025年3月期	54,884
2026年3月期	278
2026年4月1日以降	97
合計	140,087

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間
下期	82,477
2025年3月期	59,986
2026年3月期	293
2026年4月1日以降	118
合計	142,875

(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とおりであります。

「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。

(固定資産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

(会計方針の変更)に記載のとおり、当中間連結会計期間より固定資産に係る控除対象外消費税等については取得原価に算入し、個々の資産の耐用年数にわたって費用配分することで、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、当社の経営実態をより適切に連結財務諸表に反映させるため、当中間連結会計期間より固定資産に係る控除対象外消費税等の会計処理を変更しております。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前中間連結会計期間については遡及適用後のセグメント情報となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前中間連結会計期間のセグメント情報は「賃貸事業」のセグメント利益が84百万円減少「調整額」のセグメント利益が355百万円増加、並びに「賃貸事業」セグメント資産が3,408百万円増加「分譲事業」セグメント資産が8百万円増加「調整額」のセグメント資産が2,744百万円減少しております。

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 2022年4月1日 至 2022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	81,960	50,336	10,312	13,550	156,160	—	156,160
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,945	△70	851	43	2,770	△2,770	—
計	83,905	50,266	11,164	13,593	158,930	△2,770	156,160
セグメント利益又は損失(△)	17,586	24,249	△658	4,620	45,798	△6,411	39,387
セグメント資産	1,854,112	47,892	31,968	250,824	2,184,797	204,354	2,389,152
その他の項目							
減価償却費	9,564	—	616	3,310	13,492	788	14,280
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	12,936	—	157	14	13,107	667	13,775

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益又は損失(△)の調整額△6,411百万円には、セグメント間取引消去440百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,851百万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204,354百万円には、セグメント間取引消去△10,580百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産214,934百万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667百万円は、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 2023年4月1日 至 2023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	88,678	7,992	14,050	14,548	125,269	—	125,269
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,959	△70	1,056	50	2,996	△2,996	—
計	90,637	7,922	15,107	14,598	128,265	△2,996	125,269
セグメント利益	16,553	3,577	1,358	4,520	26,010	△7,653	18,356
セグメント資産	2,117,114	96,362	34,640	260,973	2,509,090	134,315	2,643,405
その他の項目							
減価償却費	11,407	—	552	3,283	15,243	881	16,125
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	125,412	—	246	172	125,831	483	126,315

(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△7,653百万円には、セグメント間取引消去343百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,997百万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134,315百万円には、セグメント間取引消去△11,075百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産145,390百万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483百万円は、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】

前中間連結会計期間（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

##### 1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

##### 2 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
142,575	12,067	1,517	156,160

(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
1,620,686	82,959	0	1,703,646

##### 3 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。

当中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）

##### 1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

## 2 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
110,577	13,515	1,176	125,269

(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
1,865,480	79,815	0	1,945,295

## 3 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 2022年4月1日 至 2022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 2023年4月1日 至 2023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 2022年4月1日 至 2022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	—	—	—	485	—	485
当中間期末残高	—	—	—	11,887	—	11,887

当中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023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	—	—	—	490	—	490
当中間期末残高	—	—	—	11,041	—	11,041

### 【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 2022年4月1日 至 2022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 2023年4月1日 至 2023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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1株当たり純資産額	2,697,798.84円	2,760,753.74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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり中間純利益	110,279.96円	54,936.61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)	26,282	13,737
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)	26,282	13,737
普通株式の期中平均株式数 (株)	238,321	250,064

(注) 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。

(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 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	173,805	88,103
営業未収入金	44,109	36,486
契約資産	648	1,508
リース債権	295	401
リース投資資産	36	29
有価証券	2,000	—
販売用不動産	※4, ※5 15,594	※4 96,362
仕掛販売用不動産	※4 43,379	—
棚卸資産	336	381
前渡金	2,572	3,831
前払費用	6,144	7,575
その他	31,814	※3 60,832
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	320,737	295,513
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物（純額）	※4, ※5 192,687	※4 508,295
構築物（純額）	※4, ※5 3,274	※4 11,214
機械及び装置（純額）	※4, ※5 1,353	※4 2,118
車両運搬具（純額）	37	46
工具、器具及び備品（純額）	※4, ※5 7,358	※4 9,895
土地	※4, ※5 440,764	※4 598,153
建設仮勘定	※4 150,333	24,511
不動産仮勘定	381,712	56,079
信託不動産（純額）	197,944	※1 549,362
有形固定資産合計	1,375,465	1,759,678
<b>無形固定資産</b>		
借地権	※4 37,949	37,451
商標権	18	25
ソフトウエア	4,162	4,379
その他	1,109	1,764
無形固定資産合計	43,239	43,620
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	44,128	46,980
関係会社株式	148,331	149,810
その他の関係会社有価証券	155,547	149,516
出資金	64	64
長期貸付金	1,775	1,696
関係会社長期貸付金	51,626	54,008
長期前払費用	12,295	11,790
前払年金費用	960	882
その他	※1 32,358	※1 33,905
貸倒引当金	△728	△720
投資その他の資産合計	446,359	447,935
<b>固定資産合計</b>	<b>1,865,065</b>	<b>2,251,233</b>
<b>資産合計</b>	<b>2,185,803</b>	<b>2,546,746</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	13,527	9,176
1年内返済予定の長期借入金	61,504	※1 127,281
1年内償還予定の社債	—	13,000
未払金	8,556	8,684
未払費用	1,183	1,299
未払法人税等	6,201	1,426
契約負債	16,802	16,999
前受金	11,277	9,601
預り金	3,522	4,241
前受収益	1,097	1,166
賞与引当金	1,090	1,210
その他	5,735	859
流動負債合計	130,499	194,947
固定負債		
社債	253,000	240,000
長期借入金	1,111,220	※1 1,241,869
受入敷金保証金	82,828	87,225
長期預り金	1,268	177,742
繰延税金負債	86,068	87,903
退職給付引当金	791	818
役員退職慰労引当金	1,140	1,203
固定資産解体費用引当金	2,681	2,677
その他	2,345	1,784
固定負債合計	1,541,344	1,841,224
負債合計	1,671,843	2,036,172
純資産の部		
株主資本		
資本金	89,500	89,500
資本剰余金		
資本準備金	39,317	39,317
資本剰余金合計	39,317	39,317
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	182,631	183,554
繰越利益剰余金	119,366	112,760
利益剰余金合計	375,446	369,763
自己株式	△11,507	△11,507
株主資本合計	492,756	487,073
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	20,577	22,513
繰延ヘッジ損益	626	988
評価・換算差額等合計	21,203	23,501
純資産合計	513,959	510,574
負債純資産合計	2,185,803	2,546,746

## ②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	127,002	95,852
営業原価	86,679	76,586
営業総利益	40,323	19,265
販売費及び一般管理費	7,354	8,184
営業利益	32,968	11,080
営業外収益		
受取利息	172	239
受取配当金	2,657	3,932
受取出向料	556	481
受取補償金	963	677
その他	881	1,155
営業外収益合計	5,232	6,486
営業外費用		
支払利息	2,487	2,918
社債利息	993	1,323
金融手数料	461	698
その他	196	97
営業外費用合計	4,139	5,037
経常利益	34,061	12,528
特別利益		
固定資産売却益	※1 109	※1 2,309
投資有価証券売却益	—	584
受取補償金	—	336
その他	3	60
特別利益合計	112	3,291
特別損失		
固定資産売却損	※2 4	—
固定資産除却損	6	51
事業再編損	192	—
その他	2	3
特別損失合計	206	55
税引前中間純利益	33,967	15,765
法人税、住民税及び事業税	9,733	3,378
法人税等調整額	228	814
法人税等合計	9,962	4,193
中間純利益	24,005	11,571

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 2022年4月1日 至 2022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	183,162	95,593	352,204	△11,507	449,516
会計方針の変更による累積的影響額							278	278		278
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	183,162	95,872	352,483	△11,507	449,795
当中間期変動額										
剰余金の配当							△18,589	△18,589		△18,589
買換資産積立金の積立						60	△60	—		—
買換資産積立金の取崩						△496	496	—		—
中間純利益							24,005	24,005		24,005
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	—	—	—	—	—	△436	5,852	5,416	—	5,416
当中間期末残高	79,500	29,318	29,318	250	73,198	182,725	101,725	357,900	△11,507	455,211

	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	15,024	53	15,078	464,594
会計方針の変更による累積的影響額				278
会計方針の変更を反映した当期首残高	15,024	53	15,078	464,873
当中間期変動額				
剰余金の配当				△18,589
買換資産積立金の積立				—
買換資産積立金の取崩				—
中間純利益				24,005
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	530	413	943	943
当中間期変動額合計	530	413	943	6,360
当中間期末残高	15,555	466	16,021	471,233

当中間会計期間（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金		利益準備金	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		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	89,500	39,317	39,317	250	73,198	182,631	119,366	375,446	△11,507	492,756
当中間期変動額										
剰余金の配当							△17,254	△17,254		△17,254
買換資産積立金の積立						1,416	△1,416	—		—
買換資産積立金の取崩						△493	493	—		—
中間純利益							11,571	11,571		11,571
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	—	—	—	—	—	922	△6,605	△5,682	—	△5,682
当中間期末残高	89,500	39,317	39,317	250	73,198	183,554	112,760	369,763	△11,507	487,073

	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	20,577	626	21,203	513,959
当中間期変動額				
剰余金の配当				△17,254
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				11,571
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	1,935	361	2,297	2,297
当中間期変動額合計	1,935	361	2,297	△3,385
当中間期末残高	22,513	988	23,501	510,574

## 【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

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。

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。

#### (4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、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すものについて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、個々の資産の取得原価に算入しております。

(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)

(固定資産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

当社における固定資産に係る控除対象外消費税等の会計処理については、従来、発生した事業年度に長期前払費用に計上し5年間で均等償却をしておりましたが、当中間会計期間より個々の資産の取得原価に算入する方法に変更いたしました。当社は、「Green&Wellness」をコンセプトとする「麻布台ヒルズレジデンス」をはじめ、今後ともこれまでの東京になかった最先端の住宅をつくり、都市に住むことの新たな価値を提案していくことから、固定資産に係る控除対象外消費税等が増加することが見込まれます。そのため、固定資産に係る控除対象外消費税等については取得原価に算入し、個々の資産の耐用年数にわたって費用配分することで、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、当社の経営実態をより適切に財務諸表に反映させるために行ったものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前中間会計期間及び前事業年度については遡及適用後の中間財務諸表及び財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前事業年度の貸借対照表は、販売用不動産は8百万円増加、有形固定資産は3,542百万円増加、無形固定資産は76百万円増加、投資その他の資産は2,645百万円減少、固定負債は300百万円増加、繰越利益剰余金は681百万円増加しております。前中間会計期間の中間損益計算書は、営業原価は84百万円増加、販売費及び一般管理費は355百万円減少し、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益はそれぞれ270百万円増加し、中間純利益は187百万円増加しております。

前事業年度の1株当たり純資産額は2,724.83円、前中間会計期間の1株当たり中間純利益は787.49円増加しております。

前事業年度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、前事業年度の繰越利益剰余金の遡及適用後の期首残高は278百万円増加しております。

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

この結果、前中間会計期間の中間損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた9百万円は、「固定資産除却損」6百万円、「その他」2百万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 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
信託不動産	－百万円	349,091百万円
その他(投資その他の資産)	10	10
計	10	349,101

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	－百万円	70,987百万円
長期借入金	－	68,987
計	－	139,974

匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープに当社が売却した不動産信託受益権の譲渡取引につき、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に準じて、金融取引として処理しております。そのため、上記担保に供している資産及び担保付債務には以下の金額が含まれております。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
信託不動産	－百万円	349,091百万円
1年内返済予定の長期借入金	－	70,987
長期借入金	－	68,987

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 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
三菱UFJ信託銀行(株)*	17,478百万円	21,008百万円
森磯(株)、森喜代(株)*	324	324
六本木エネルギーサービス(株)	980	872
青海T特定目的会社	550	550
青海S1特定目的会社	400	400
計	19,733	23,155

\*貸借人に対して負っている敷金返還債務になります。

※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、流動資産の「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(2023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4,462百万円については、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(2023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715百万円については、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(2023年3月31日)

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等1,542百万円については、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(2023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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
土地	109百万円	2,309百万円
建物等	0	—
計	109	2,309

※2 固定資産売却損の内訳

	前中間会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
土地	0百万円	—百万円
建物等	4	—
計	4	—

3 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
有形固定資産	6,664百万円	10,533百万円
無形固定資産	912	894

(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 (2023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	19,306	42,430	23,124

(注) 上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	前事業年度 (百万円)
子会社株式	147,255
関連会社株式	1,075
その他の関係会社有価証券	136,241

当中間会計期間 (2023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	40,734	21,428

(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	148,734
関連会社株式	1,075
その他の関係会社有価証券	130,209

(企業結合等関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(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65期）（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）2023年6月28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

2023年12月15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  
業務執行社員 公認会計士 尾関 高德

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 石尾 仁

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 森 亮太

## 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2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2023年4月1日から2023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2023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（2023年4月1日から2023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、継続企業的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. 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

2023年12月15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 尾関 高德  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 石尾 仁  
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2023年4月1日から2024年3月31日までの第66期事業年度の中間会計期間（2023年4月1日から2023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2023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（2023年4月1日から2023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. 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。