

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年12月19日
【中間会計期間】	第57期中（自 平成26年4月1日 至 平成26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】	経理部 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】	経理部 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55期中	第56期中	第57期中	第55期	第56期
会計期間	自平成24年 4月1日 至平成24年 9月30日	自平成25年 4月1日 至平成25年 9月30日	自平成26年 4月1日 至平成26年 9月30日	自平成24年 4月1日 至平成25年 3月31日	自平成25年 4月1日 至平成26年 3月31日
営業収益 (百万円)	139,121	129,184	147,261	248,460	265,020
経常利益 (百万円)	19,882	21,516	46,604	39,101	45,921
中間(当期)純利益 (百万円)	10,961	133,219	37,704	14,471	141,049
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	6,556	141,588	44,750	26,829	156,614
純資産額 (百万円)	319,239	419,949	464,199	337,988	434,095
総資産額 (百万円)	1,268,257	1,701,806	1,757,766	1,302,788	1,713,537
1株当たり純資産額 (円)	867,405.90	1,499,923.01	1,737,585.68	933,056.69	1,561,619.35
1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	41,789.47	612,889.29	171,051.18	48,907.18	644,897.62
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.53	23.14	25.28	24.14	23.73
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	63,097	56,051	81,655	94,302	111,659
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	68,901	25,673	76,606	68,302	28,469
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	23,308	40,761	5,530	8,435	60,473
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	89,578	120,854	165,017	107,725	154,437
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	3,161 (848)	3,168 (732)	3,304 (757)	3,108 (822)	3,096 (800)

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第55期中	第56期中	第57期中	第55期	第56期
会計期間	自平成24年 4月1日 至平成24年 9月30日	自平成25年 4月1日 至平成25年 9月30日	自平成26年 4月1日 至平成26年 9月30日	自平成24年 4月1日 至平成25年 3月31日	自平成25年 4月1日 至平成26年 3月31日
営業収益 (百万円)	120,493	95,649	119,295	206,985	199,467
経常利益 (百万円)	21,459	13,843	43,364	36,836	35,913
中間(当期)純利益 (百万円)	12,453	11,670	35,294	10,160	18,806
資本金 (百万円)	67,000	67,000	67,000	67,000	67,000
発行済株式総数					
普通株式 (株)	215,311	215,311	215,311	215,311	215,311
第一種優先株式 (株)	1,025	-	-	1,025	-
第二種優先株式 (株)	75	-	-	75	-
第三種優先株式 (株)	-	700	700	-	700
純資産額 (百万円)	307,036	264,515	304,794	306,714	273,140
総資産額 (百万円)	1,223,178	1,226,382	1,287,819	1,260,568	1,238,744
1株当たり配当額					
普通株式 (円)	-	-	-	42,500.00	20,000.00
第一種優先株式 (円)	-	-	-	3,552,000.00	-
第二種優先株式 (円)	-	-	-	4,272,000.00	-
第三種優先株式 (円)	-	462,904.00	1,347,682.00	-	1,820,674.00
自己資本比率 (%)	25.10	21.57	23.67	24.33	22.05
従業員数 (人)	1,261	1,235	1,236	1,244	1,219
(外、平均臨時雇用者数)	(322)	(312)	(301)	(321)	(316)

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 第一種優先株式及び第二種優先株式は平成25年7月29日に消却しております。新たに第三種優先株式を平成25年7月29日に発行しております。

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。なお、主要な関係会社の異動は以下の通りです。

(1) 賃貸事業

虎六開発特定目的会社が平成26年8月に清算終了しております。

(2) 分譲事業

主要な関係会社の異動はありません。

(3) 施設営業事業

主要な関係会社の異動はありません。

(4) 海外事業

平成26年8月にShanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) LimitedがShanghai World Financial Center Investment No.4(Cayman) Limitedを吸収合併しております。

3【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、連結子会社であった虎六開発特定目的会社は清算終了しております。また、Shanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) LimitedがShanghai World Financial Center Investment No.4(Cayman) Limitedを吸収合併しております。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸	1,081 (297)
分譲	27 (2)
施設営業	1,341 (345)
海外	675 (106)
全社(共通)	180 (7)
合計	3,304 (757)

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は、当中間連結会計期間の平均人員を()外数で記載しております。
- 2 臨時従業員は、派遣社員及びパートタイマーを含んでおります。
- 3 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成26年9月30日現在

従業員数(人)	1,236 (301)
---------	-------------

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は、当中間会計期間の平均人員を()外数で記載しております。
- 2 臨時従業員は、派遣社員及びパートタイマーを含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当中間連結会計期間の営業収益は、分譲事業において物件売却収入の増加により前年同期比+14.0%の147,261百万円となりました。営業利益、経常利益は営業収益と同様の理由から、それぞれ同+85.3%の50,575百万円、同+116.6%の46,604百万円となりました。中間純利益は、前年同期に一時的な会計上の利益を計上した反動から同 71.7%の37,704百万円となりました。

セグメントの業績は、次の通りであります。

賃貸

当中間連結会計期間においては、前年同期の虎ノ門ヒルズの受託収益の減少により、当セグメントの営業収益は73,007百万円と前中間連結会計期間と比べ608百万円減収となりましたが、賃貸不動産の順調な稼働により、営業利益は1,015百万円増の14,208百万円となりました。

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)	49,260	52,621
運営受託事業収益	13,911	10,282
請負工事業収益(注2)	4,738	4,735
地域冷暖房・電気供給事業収益(注3)	2,768	2,783
その他事業収益	2,936	2,585
計	73,615	73,007

(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	460,960.56㎡	579,207.56㎡
転貸面積	185,584.43㎡	190,178.85㎡
計	646,544.99㎡	769,386.41㎡
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,191戸	1,452戸
転貸戸数	520戸	519戸
計	1,711戸	1,971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	750件	616件
完成件数	756件	601件

(注3) 地域冷暖房・電気供給先

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
オフィスビル	10棟	10棟
住宅	5棟	5棟
ホテル	2棟	2棟
地下鉄	1駅舎	1駅舎
その他	2棟	2棟

分譲

当中間連結会計期間においては、虎ノ門ヒルズの住宅分譲が好調に推移したこと、森ヒルズリート投資法人等への物件売却により、当セグメントの営業収益は51,860百万円と前中間連結会計期間と比べ19,848百万円増収となり、営業利益は24,980百万円増の37,315百万円となりました。

施設営業

当中間連結会計期間においては、日本初上陸のライフスタイルホテルである「アンダーズ東京」の開業により、当セグメントの営業収益は11,518百万円と前中間連結会計期間に比べ1,514百万円増収となりましたが、「アンダーズ東京」の開業費負担により営業利益は842百万円減の660百万円となりました。

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	6,812	8,263
会員制クラブ事業収益	2,182	2,317
ゴルフ事業収益	1,009	938
計	10,004	11,518

海外

当中間連結会計期間においては、賃貸は好調に推移しましたが、前年同期に計上した物件売却がなくなったことにより、当セグメントの営業収益は13,253百万円と前中間連結会計期間と比べ2,869百万円減収となり、営業利益は2,128百万円減の3,645百万円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物は、税金等調整前中間純利益、減価償却費、有形及び無形固定資産の取得等により、165,017百万円(前連結会計年度比+10,579百万円)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、81,655百万円の収入(前年同期比+25,603百万円)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、76,606百万円の支出(前年同期比 50,933百万円)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、社債の発行による収入等により、5,530百万円の収入(前年同期比+46,292百万円)となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1 業績等の概要」におけるセグメントの業績に関連付けて記載しております。

なお、前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前中間連結会計期間 (自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
森ヒルズリート投資法人	19,978	15.5	19,358	13.1
合同会社アセット投資事業3号	-	-	19,161	13.0

3【対処すべき課題】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)の事業上及び財務上の対処すべき課題について、重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

4【事業等のリスク】

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

5【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態の分析

資産

当中間連結会計期間の総資産は、前連結会計年度に比べ44,229百万円増加し、1,757,766百万円となりました。

流動資産は、営業未収入金が減少したことなどにより、17,944百万円減少しました。

固定資産は、虎ノ門ヒルズの竣工に伴い、有形固定資産が増加したことにより、62,174百万円増加しました。

負債

当中間連結会計期間の負債の合計は、社債の発行などにより前連結会計年度に比べ14,125百万円増加し、1,293,567百万円となりました。

純資産

当中間連結会計期間の純資産の合計は、中間純利益の計上などにより、前連結会計年度に比べ30,103百万円増加し、464,199百万円となりました。

(2) 経営成績の分析

営業収益

当中間連結会計期間の営業収益は、分譲事業において物件売却収入の増加により前年同期比+14.0%の147,261百万円となりました。

営業利益、経常利益

営業利益、経常利益は、営業収益と同様の理由から、それぞれ同+85.3%の50,575百万円、同+116.6%の46,604百万円となりました。

中間純利益

中間純利益は、前年同期に一時的な会計上の利益を計上した反動から同 71.7%の37,704百万円となりました。

各セグメント別の業績概要については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1)業績」を参照ください。

(3) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

第3【設備の状況】

1【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、次の設備が竣工及び開業しております。

(1) 賃貸

平成26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	虎ノ門ヒルズ	オフィス、 住宅、店舗他	東京都 港区	地上52階 地下5階	173,404 (24,040)	65,176	13,317	46,375	1,884	平成 26年 5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 建物、土地の帳簿価額には信託不動産の帳簿価額も含めております。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) 施設営業

平成26年9月30日現在

会社名	名称	所在地	建物		
			客室数	延床面積 (㎡)	年間賃借料 (百万円)
森ビル株	アンダーズ東京	東京都港区	164室	29,103	-

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】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	600,000
第三種優先株式	1,200
計	601,200

【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数 (株) (平成26年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成26年12月19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	215,311	215,311	非上場	当社は単元株制度 は採用しておりま せん (注)1
第三種優先株式	700	700	非上場	当社は単元株制度 は採用しておりま せん (注)2
計	216,011	216,011		

(注)1 普通株式の譲渡または取得については、株主または取得者は取締役会の承認を得なければならない。

2 第三種優先株式の内容は次のとおりであります。

第三種優先配当金

当社は、剰余金の期末配当を行うときは、第三種優先株式を有する株主（以下、「第三種優先株主」という。）または第三種優先株式の登録株式質権者（以下、「第三種優先登録株式質権者」という。）に対し、普通株式を有する株主（以下、「普通株主」という。）または普通株式の登録株式質権者（以下、「普通登録株式質権者」という。）に先立ち、下記2 - に定める額の金銭（以下、「第三種優先期末配当金」という。）を支払う。また、当社は、剰余金の中間配当を行うときは、第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対し、普通株主または普通登録株式質権者に先立ち、下記2 - に定める額の金銭（以下、「第三種優先中間配当金」といい、第三種優先期末配当金とあわせて「第三種優先配当金」という。）を支払う。

第三種優先期末配当金の額

1 株当たりの第三種優先期末配当金の額は、第三種優先株式の払込金額に、下記の配当年率（以下、「第三種優先期末配当年率」という。）を乗じ、10月1日から翌年3月31日までの期間（以下、「期末配当期間」という。）の日数（初日および最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。ただし、期末配当による場合の基準日は毎年3月31日とする。第三種優先期末配当金は、円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。

平成30年3月31日終了までの各事業年度に係る第三種優先期末配当金

第三種優先期末配当年率 = ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）+ 2.5%

平成31年3月31日終了以降の各事業年度に係る第三種優先期末配当金

第三種優先期末配当年率 = ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）+ 3.7%

第三種優先期末配当年率は、%未満小数第4位まで算出し、その小数第4位を四捨五入する。ただし、計算結果が10%を超える場合は、第三種優先期末配当年率は10%とする。

上記の算式において「ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）」とは、第三種優先期末配当年率決定日（下記に定義される。以下、同じ。）（第三種優先期末配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日）におけるロンドン時間午前11時現在のReuters3750ページに表示されるロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 6ヶ月物（360日ベース））として、英国銀行協会（BBA）によって公表される数値を指すものとする。ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）が公表されていない場合は、第三種優先期末配当年率決定日（第三種優先期末配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日）における東京時間午前11時現在の日本円6ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）として全国銀行協会によって公表される数値またはこれに準ずるものと認められるものを、ユーロ円LIBOR（6ヶ月物）に代えて用いるものとする。

「第三種優先期末配当年率決定日」とは、各事業年度に係る第三種優先期末配当年率について、当該事業年度の10月1日をいうものとする。

第三種優先中間配当金の額

1株当たりの第三種優先中間配当金の額は、第三種優先株式の払込金額に、下記の配当年率（以下、「第三種優先中間配当年率」という。）を乗じ、4月1日から同年9月30日までの期間（以下、「中間配当期間」という。ただし、平成26年3月31日終了の事業年度については、「中間配当期間」とは平成25年7月29日から同年9月30日までの期間をいう。）の日数（初日および最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。ただし、中間配当による場合の基準日は毎年9月30日とし、また、平成26年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金については、平成25年7月29日から同年9月30日までの期間につき下記に定める第三種優先中間配当年率にて、その期間の日数（初日および最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とし、また、下記の平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金については、平成30年4月1日から同年8月31日までの期間および平成30年9月1日から同年9月30日までの期間の各々につき下記に定める第三種優先中間配当年率にて、各々の期間の日数（初日および最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。第三種優先中間配当金は、円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。

平成26年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金

第三種優先中間配当年率 = (ユーロ円LIBOR（2ヶ月物）及びユーロ円LIBOR（3ヶ月物）を日割線形按分して求めた利率) + 2.5%

平成27年3月31日終了の事業年度から平成30年3月31日終了の事業年度までの各事業年度に係る第三種優先中間配当金

第三種優先中間配当年率 = ユーロ円LIBOR（6ヶ月物） + 2.5%

平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金

平成30年4月1日から同年8月31日までに係る第三種優先中間配当年率

第三種優先中間配当年率 = (ユーロ円LIBOR（3ヶ月物）及びユーロ円LIBOR（6ヶ月物）を日割線形按分して求めた利率) + 2.5%

平成30年9月1日から同年9月30日までに係る第三種優先中間配当年率

第三種優先中間配当年率 = ユーロ円LIBOR（1ヶ月物） + 3.7%

平成32年3月31日終了以降の各事業年度に係る第三種優先中間配当金

第三種優先中間配当年率 = ユーロ円LIBOR（6ヶ月物） + 3.7%

第三種優先中間配当年率は、%未満小数第4位まで算出し、その小数第4位を四捨五入する。ただし、計算結果が10%を超える場合は、第三種優先中間配当年率は10%とする。

上記の算式において「ユーロ円LIBOR(1ヶ月物)」、「ユーロ円LIBOR(2ヶ月物)」、「ユーロ円LIBOR(3ヶ月物)」または「ユーロ円LIBOR(6ヶ月物)」とは、それぞれ、第三種優先中間配当年率決定日(下記に定義される。以下、同じ。)(第三種優先中間配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日)におけるロンドン時間午前11時現在のReuters3750ページに表示されるロンドン・インター・バンク・オファード・レート(ユーロ円LIBOR1ヶ月物(360日ベース))、ロンドン・インター・バンク・オファード・レート(ユーロ円LIBOR2ヶ月物(360日ベース))、ロンドン・インター・バンク・オファード・レート(ユーロ円LIBOR3ヶ月物(360日ベース))またはロンドン・インター・バンク・オファード・レート(ユーロ円LIBOR6ヶ月物(360日ベース))として、英国銀行協会(BBA)によって公表される数値を指すものとする。ユーロ円LIBOR(1ヶ月物)、ユーロ円LIBOR(2ヶ月物)、ユーロ円LIBOR(3ヶ月物)またはユーロ円LIBOR(6ヶ月物)が公表されていない場合は、それぞれ、第三種優先中間配当年率決定日(第三種優先中間配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前銀行営業日)における東京時間午前11時現在の日本円1ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート(日本円LIBOR)、日本円2ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート(日本円LIBOR)、日本円3ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート(日本円LIBOR)または日本円6ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート(日本円LIBOR)として全国銀行協会によって公表される数値またはこれに準ずるものと認められるものを、ユーロ円LIBOR(1ヶ月物)、ユーロ円LIBOR(2ヶ月物)、ユーロ円LIBOR(3ヶ月物)またはユーロ円LIBOR(6ヶ月物)に代えて用いるものとする。

「第三種優先中間配当年率決定日」とは、各事業年度に係る第三種優先中間配当年率について、当該事業年度の初日である4月1日をいうものとする。ただし、平成26年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当年率については平成25年7月29日をいうものとし、平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当年率のうち、平成30年4月1日から同年8月31日までに係る第三種優先中間配当年率については平成30年4月1日を、平成30年9月1日から同年9月30日までに係る第三種優先中間配当年率については平成30年9月1日をいうものとする。

累積条項

ある中間配当期間に属する日を基準日として第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して支払う中間配当の額が第三種優先中間配当金の額に達しないときは、その不足額は当該中間配当期間の直後に到来する期末配当期間以降に累積するものとし、ある期末配当期間に属する日を基準日として第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して支払う期末配当の額が第三種優先期末配当金の額に達しないときは、その不足額は当該期末配当期間の直後に到来する中間配当期間以降に累積する。累積した不足額(以下、「累積未払第三種優先配当金」という。)については、第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して、普通株主および普通登録株式質権者に対する剰余金の配当に先立ち、これを支払う。

非参加条項

第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対しては、第三種優先配当金を超えて剰余金の配当は行わない。

残余財産の分配

当社は、残余財産を分配するときは、第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対し、普通株主または普通登録株式質権者に先立ち、第三種優先株式1株につき、100,000,000円に経過第三種優先配当金相当額(下記に定義される。)および累積未払第三種優先配当金相当額を加算した額の金銭を支払う。

本項において「経過第三種優先配当金相当額」とは、残余財産の分配が行われる日（以下、「残余財産分配日」という。）が中間配当期間に属する場合には、当該残余財産分配日の属する事業年度について適用ある第三種優先中間配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を当該中間配当期間の日数に対する当該事業年度の初日（ただし、平成26年3月31日終了の事業年度については、平成25年7月29日）から当該残余財産分配日までの日数（初日および当該残余財産分配日を含む。）で日割計算した額（円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。なお、平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金の額の日割計算については、平成30年4月1日から同年8月31日までの期間および平成30年9月1日から同年9月30日までの期間の各々につき、当該期間ごとに適用ある第三種優先中間配当金の額及びその日数を用いて日割計算を行うものとする。）をいい、残余財産分配日が期末配当期間に属する場合には、当該残余財産分配日の属する事業年度について適用ある第三種優先期末配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を当該期末配当期間の日数に対する当該事業年度の10月1日から当該残余財産分配日までの日数（10月1日および当該残余財産分配日を含む。）で日割計算した額（円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。）に当該残余財産分配日の属する事業年度について適用ある第三種優先中間配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を加えた額をいう。ただし、当該残余財産分配日の属する事業年度において第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して第三種優先中間配当金を支払ったときは、その額を控除した額とする。

第三種優先株主または第三種優先登録質権者に対しては、上記のほか、残余財産の分配は行わない。

特定の株主からの取得

- (a) 当社は、法令の定めに従い、特定の株主との合意によって第三種優先株式の全部または一部を有償で取得することができる。
- (b) 第三種優先株式の取得について会社法第160条第1項の規定による決定をするときは、同条第2項および第3項の規定を適用しない。

株式の併合または分割、株式または新株予約権の割当てを受ける権利等

- (a) 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、第三種優先株式について株式の併合または分割は行わない。
- (b) 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、第三種優先株主に対しては、会社法第185条に規定する株式無償割当てまたは同法第277条に規定する新株予約権無償割当てを行わず、同法第202条第1項に基づき株式の割当てを受ける権利もしくは同法第241条第1項に基づき新株予約権の割当てを受ける権利を与えない。

取得条項

当社は、平成30年8月1日以降の日であって、会社法第168条第1項の規定に従って取締役会が別に定める一または複数の日（以下、「取得日」という。）に、第三種優先株式の全部または一部を取得ことができ、この場合、当社はこれと引換えに、第三種優先株式1株につき、100,000,000円に経過第三種優先配当金相当額（下記に定義される。）および累積未払第三種優先配当金相当額を加算した額の金銭を支払う。

本項において「経過第三種優先配当金相当額」とは、取得日が中間配当期間に属する場合には、当該取得日の属する事業年度について適用ある第三種優先中間配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を当該中間配当期間の日数に対する当該事業年度の初日（ただし、平成26年3月31日終了の事業年度については、平成25年7月29日）から当該取得日までの日数（初日および当該取得日を含む。）で日割計算した額（円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。なお、平成31年3月31日終了の事業年度に係る第三種優先中間配当金の額の日割計算については、平成30年4月1日から同年8月31日までの期間および平成30年9月1日から同年9月30日までの期間の各々につき、当該期間ごとに適用ある第三種優先中間配当金の額及びその日数を用いて日割計算を行うものとする。）をいい、取得日が期末配当期間に属する場合には、当該取得日の属する事業年度について適用ある第三種優先期末配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を当該期末配当期間の日数に対する当該事業年度の10月1日から当該取得日までの日数（10月1日および当該取得日を含む。）で日割計算した額（円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。）に当該取得日の属する事業年度について適用ある第三種優先中間配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を加えた額をいう。ただし、当該取得日の属する事業年度において第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して第三種優先中間配当金を支払ったときは、その額を控除した額とする。

当社が第三種優先株式の一部を取得するときは、取得する第三種優先株式は按分比例の方式により決定するものとし（ただし、各第三種優先株主毎に按分比例の方式による計算の結果生ずることとなる1株未満の端数については、切り捨てた数とする。）、按分比例の方式により決定できない残余分については抽選その他の方法により決定する。

議決権

第三種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

種類株主総会

当社が会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合には、第三種優先株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

優先順位

当社の発行する各種の優先株式の優先配当金および残余財産の分配の支払順位は、同順位とする。

3 第三種優先株式については、第三種優先株式の内容の に記載のとおり会社法第322条第2項に規定する定款の定めがあります。

4 第三種優先株式は、資本増強にあたり、既存の株主への影響を考慮したものであるため、議決権はありません。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成26年4月1日～ 平成26年9月30日	-	216,011	-	67,000	-	16,819

(6) 【大株主の状況】
 所有株式数別

平成26年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	86,101	39.86
(株)森シティコーポレーション	東京都港区六本木六丁目10番1号	64,190	29.72
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	54,143	25.06
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.08
森 京子	東京都港区	2,325	1.08
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	0.76
森 佳子	東京都港区	1,000	0.46
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.39
辻 慎吾	東京都港区	800	0.37
森 浩生	東京都港区	800	0.37
計		214,176	99.15

(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。

所有議決権数別

平成26年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権 に対する所有議 決権数の割合 (%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	86,101	40.06
(株)森シティコーポレーション	東京都港区六本木六丁目10番1号	64,190	29.87
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番1号	54,143	25.19
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.08
森 京子	東京都港区	2,325	1.08
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	0.76
森 佳子	東京都港区	1,000	0.47
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番1号	849	0.40
辻 慎吾	東京都港区	800	0.37
森 浩生	東京都港区	800	0.37
計		214,176	99.66

(7)【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成26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	第三種優先株式 700	-	「1(1) 発行済株式」の「内容」の記載を参照
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 400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 214,911	214,911	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	216,011	-	-
総株主の議決権	-	214,911	-

【自己株式等】

平成26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	400	-	400	0.19
計	-	400	-	400	0.19

2【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

3【役員の状況】

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

第5【経理の状況】

1．中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

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

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(平成26年4月1日から平成26年9月30日まで)の中間連結財務諸表及び中間会計期間(平成26年4月1日から平成26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】

【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,615,049	1,614,558
受取手形及び営業未収入金	30,164	11,488
有価証券	2,555	23,558
たな卸資産	4,533,170	27,225
繰延税金資産	1,358	2,778
その他	22,484	19,712
貸倒引当金	314	798
流動資産合計	246,469	228,524
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	333,906	401,320
減価償却累計額	121,485	127,556
建物及び構築物(純額)	1,452,120	1,273,763
機械装置及び運搬具	20,287	20,584
減価償却累計額	13,171	13,660
機械装置及び運搬具(純額)	1,457,116	1,692,323
工具、器具及び備品	18,401	20,721
減価償却累計額	12,958	13,437
工具、器具及び備品(純額)	1,454,442	1,778,884
土地	1,441,999	1,450,511
建設仮勘定	1,633,968	1,670,035
信託不動産	671,207	704,355
減価償却累計額	96,261	100,493
信託不動産(純額)	1,365,946	1,363,861
その他	50,359	5,483
減価償却累計額	1,197	1,291
その他(純額)	49,161	4,192
有形固定資産合計	1,300,056	1,353,571
無形固定資産		
借地権	564,439	63,671
その他	1,62,696	1,69,118
無形固定資産合計	67,136	72,790
投資その他の資産		
投資有価証券	119,935	123,070
エクイティ出資	45,879	43,931
長期貸付金	211	202
繰延税金資産	568	634
その他	1,634,481	1,635,610
貸倒引当金	1,202	570
投資その他の資産合計	99,874	102,880
固定資産合計	1,467,067	1,529,242
資産合計	1,713,537	1,757,766

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	23,298	8,565
短期借入金	1,612,108	1,613,726
1年内償還予定の社債	31,000	31,000
未払法人税等	2,956	18,315
賞与引当金	1,096	1,225
その他	24,470	26,747
流動負債合計	211,930	219,580
固定負債		
社債	92,000	115,000
長期借入金	1,673,025	1,671,239
受入敷金保証金	69,358	72,901
長期預り金	1,352,233	1,349,528
退職給付に係る負債	4,411	4,191
役員退職慰労引当金	412	469
繰延税金負債	113,505	113,802
その他	4,564	3,853
固定負債合計	1,067,510	1,073,986
負債合計	1,279,441	1,293,567
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金	16,819	16,819
利益剰余金	302,607	335,063
自己株式	505	505
株主資本合計	385,921	418,376
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,852	6,602
繰延ヘッジ損益	90	226
為替換算調整勘定	16,267	19,803
退職給付に係る調整累計額	391	187
その他の包括利益累計額合計	20,638	25,992
少数株主持分	27,536	19,829
純資産合計	434,095	464,199
負債純資産合計	1,713,537	1,757,766

【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
営業収益	129,184	147,261
営業原価	91,534	86,023
営業総利益	37,649	61,237
販売費及び一般管理費	1 10,362	1 10,662
営業利益	27,286	50,575
営業外収益		
受取利息	247	256
受取配当金	77	329
為替差益	3,404	674
持分法による投資利益	540	552
受取補償金	843	561
その他	617	706
営業外収益合計	5,731	3,079
営業外費用		
支払利息	8,231	5,730
株式交付費	1,830	-
金融手数料	807	878
その他	633	442
営業外費用合計	11,501	7,050
経常利益	21,516	46,604
特別利益		
固定資産売却益	2 1,583	2 6,692
負ののれん発生益	116,962	-
持分変動利益	245	1,475
その他	1,860	711
特別利益合計	120,651	8,879
特別損失		
固定資産売却損	3 313	3 117
減損損失	-	4 37
その他	10	32
特別損失合計	324	187
税金等調整前中間純利益	141,842	55,295
法人税、住民税及び事業税	3,904	19,149
法人税等調整額	3,003	2,242
法人税等合計	6,908	16,907
少数株主損益調整前中間純利益	134,934	38,388
少数株主利益	1,714	684
中間純利益	133,219	37,704

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前中間純利益	134,934	38,388
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	345	1,750
繰延ヘッジ損益	69	136
為替換算調整勘定	6,238	4,543
退職給付に係る調整額	-	203
その他の包括利益合計	6,653	6,362
中間包括利益	141,588	44,750
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	138,266	43,058
少数株主に係る中間包括利益	3,321	1,692

【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	67,000	56,819	180,781	505	304,095
当中間期変動額					
新株の発行	35,000	35,000			70,000
資本金から剰余金への振替	35,000	35,000			-
剰余金の配当			14,274		14,274
中間純利益			133,219		133,219
連結範囲の変動			4,624		4,624
自己株式の取得				110,000	110,000
自己株式の消却		110,000		110,000	-
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	-	40,000	114,320	-	74,320
当中間期末残高	67,000	16,819	295,102	505	378,416

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	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	2,603	59	7,846	-	10,390	23,503	337,988
当中間期変動額							
新株の発行							70,000
資本金から剰余金への振替							-
剰余金の配当							14,274
中間純利益							133,219
連結範囲の変動							4,624
自己株式の取得							110,000
自己株式の消却							-
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	345	69	4,631		5,046	2,593	7,640
当中間期変動額合計	345	69	4,631	-	5,046	2,593	81,960
当中間期末残高	2,949	9	12,477	-	15,437	26,096	419,949

当中間連結会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	67,000	16,819	302,607	505	385,921
当中間期変動額					
新株の発行					-
資本金から剰余金への振替					-
剰余金の配当			5,248		5,248
中間純利益			37,704		37,704
連結範囲の変動					-
自己株式の取得					-
自己株式の消却					-
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）					
当中間期変動額合計	-	-	32,455	-	32,455
当中間期末残高	67,000	16,819	335,063	505	418,376

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	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	4,852	90	16,267	391	20,638	27,536	434,095
当中間期変動額							
新株の発行							-
資本金から剰余金への振替							-
剰余金の配当							5,248
中間純利益							37,704
連結範囲の変動							-
自己株式の取得							-
自己株式の消却							-
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	1,750	136	3,536	203	5,354	7,706	2,351
当中間期変動額合計	1,750	136	3,536	203	5,354	7,706	30,103
当中間期末残高	6,602	226	19,803	187	25,992	19,829	464,199

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	141,842	55,295
減価償却費	13,002	14,471
減損損失	-	37
のれん償却額	296	21
負ののれん発生益	116,962	-
株式交付費	1,830	-
有形固定資産除売却損益（は益）	1,262	6,562
持分法による投資損益（は益）	540	552
引当金の増減額（は減少）	69	99
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	-	96
受取利息及び受取配当金	324	585
支払利息	8,231	5,730
売上債権の増減額（は増加）	8,748	18,670
たな卸資産の増減額（は増加）	19,959	14,132
仕入債務の増減額（は減少）	74	14,745
未払金の増減額（は減少）	3,509	42
その他	5,383	4,027
小計	65,933	90,093
利息及び配当金の受取額	697	1,041
利息の支払額	8,467	5,617
法人税等の支払額	2,111	3,862
営業活動によるキャッシュ・フロー	56,051	81,655
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	2,403	1,000
定期預金の払戻による収入	1,625	3,061
有形及び無形固定資産の取得による支出	31,404	83,954
有形及び無形固定資産の売却による収入	10,081	16,301
投資有価証券の取得による支出	2,488	-
貸付けによる支出	40	1,500
貸付金の回収による収入	23	5,108
子会社株式の取得による支出	2,051	16,133
その他	985	1,509
投資活動によるキャッシュ・フロー	25,673	76,606
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額（は減少）	713	-
長期借入れによる収入	98,650	43,904
長期借入金の返済による支出	82,254	56,072
社債の発行による収入	20,000	23,000
社債の償還による支出	20,000	-
株式の発行による収入	68,169	-
自己株式の取得による支出	110,000	-
配当金の支払額	14,262	5,248
少数株主への配当金の支払額	351	52
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,761	5,530

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
現金及び現金同等物に係る換算差額	696	-
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	9,685	10,579
現金及び現金同等物の期首残高	107,725	154,437
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	22,814	-
現金及び現金同等物の中間期末残高	120,854	165,017

【注記事項】

(中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 18社

主要な連結子会社の名称

上海環球金融中心有限公司、(株)森ビルホスピタリティコーポレーション、六本木エネルギーサービス(株)、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

イーヒルズ(株)、森ビル不動産投資顧問(株)、森ビルシティエアサービス(株)、M & I アート(株)

(連結の範囲から除いた理由)

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

(3) 連結の範囲の変更

前連結会計年度において連結子会社でありました虎六開発特定目的会社は当中間連結会計期間において清算終了したため、連結の範囲から除いております。

また、Shanghai World Financial Center Investment No.4(Cayman) Limitedについては、当中間連結会計期間でShanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limitedと合併したため、連結の範囲から除いております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 2社

会社名

(株)プライムステージ

森ヒルズリート投資法人

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(イーヒルズ(株)、森ビル不動産投資顧問(株)、森ビルシティエアサービス(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、この会社については、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。

また、連結子会社のうち(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部、他8社の中間決算日は、6月30日であります。

中間連結財務諸表の作成に当たっては、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 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券(エクイティ出資含む)

時価のあるもの

中間決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法に基づく原価法

なお、匿名組合出資金については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

デリバティブ

時価法

たな卸資産

主として、個別法に基づく原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

当社及び連結子会社は主として定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については定額法

在外連結子会社は定額法

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

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

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。

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負担額を計上しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、当社は役員退職慰労金規程に基づく当中間連結会計期間末要支給額を計上しております。なお、当社が平成20年4月1日付で廃止した旧役員退職慰労金規程に基づく要支給額157百万円についても当該引当金残高に含まれております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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。

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年数(5年)による定額法により費用処理しております。

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当中間連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

(6) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

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

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たすものについては特例処理によっております。

ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

ヘッジの有効性評価の方法

キャッシュ・フローの変動の累計額を比率分析しております。ただし、特例処理を採用している金利スワップについては有効性の評価を省略しております。

(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

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

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。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年 5月17日。以下「退職給付会計基準」という。) 及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年 5月17日。以下「退職給付適用指針」という。) を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当中間連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(中間連結損益計算書)

1 前中間連結会計期間において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「受取配当金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当中間連結会計期間より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計期間の中間連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間連結会計期間の中間連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた695百万円は、「受取配当金」77百万円、「その他」617百万円として組み替えております。

2 前中間連結会計期間において、「営業外費用」の「その他」に含めて表示しておりました「金融手数料」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当中間連結会計期間より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計期間の中間連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間連結会計期間の中間連結損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた1,440百万円は、「金融手数料」807百万円、「その他」633百万円として組み替えております。

3 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「持分変動利益」は、特別利益の総額の100分の10を超えたため、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2,105百万円は、「持分変動利益」245百万円、「その他」1,860百万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。

(中間連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成26年9月30日)
現金及び預金	21,607百万円	20,199百万円
建物及び構築物	779	760
機械装置及び運搬具	3,612	3,327
工具、器具及び備品	2	1
土地	2,363	2,363
建設仮勘定	13	22
信託不動産	488,116	522,398
その他(無形固定資産)	0	0
投資有価証券	9	9
その他(投資その他の資産)	1,508	1,587
計	518,014	550,670

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成26年9月30日)
短期借入金	5,440百万円	5,502百万円
長期借入金	225,838	223,047
長期預り金	38,223	45,046
計	269,502	273,595

2 保証債務

下記の預り敷金等に対して債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成26年9月30日)
森磯(株)、森喜代(株)他 (*)	16,155百万円	15,370百万円
K 2 合同会社	500	500
(株)プライムステージ	193	193
計	16,848	16,063

(*)前連結会計年度(平成26年3月31日)

上記には信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務13,555百万円を含んでおります。

当中間連結会計期間(平成26年9月30日)

上記には信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務12,820百万円を含んでおります。

3 不動産信託受益権による流動化

平成23年12月27日に(有)TR・TWOに対し、また平成26年6月26日にK 2(同)に対し追加の匿名組合出資を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)の適用により、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして処理しております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成26年9月30日)
信託不動産	72,743百万円	109,910百万円
長期預り金	38,223	45,046

4 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度（平成26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12,889百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より販売用不動産に振り替えております。

当中間連結会計期間（平成26年9月30日）

固定資産の保有目的の変更はありません。

5 販売用不動産の保有目的の変更

前連結会計年度（平成26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973百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より固定資産に振り替えております。

当中間連結会計期間（平成26年9月30日）

販売用不動産の保有目的の変更はありません。

6 ノンリコース債務及び対応する資産

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

	前連結会計年度 （平成26年3月31日）	当中間連結会計期間 （平成26年9月30日）
短期借入金	5,150百万円	5,167百万円
長期借入金	224,346	221,767

債務支払いの引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。

	前連結会計年度 （平成26年3月31日）	当中間連結会計期間 （平成26年9月30日）
現金及び預金	21,607百万円	20,199百万円
建設仮勘定	13	22
信託不動産	415,373	412,487
その他（無形固定資産）	0	0
その他（投資その他の資産）	1,508	1,587

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日)
給料手当	3,295百万円	3,158百万円
役員退職慰労引当金繰入額	53	57
賞与引当金繰入額	177	173
退職給付費用	292	287
租税公課	1,353	2,241
貸倒引当金繰入額	16	106

2 固定資産売却益の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日)
土地	1,554百万円	5,633百万円
建物及び構築物等	28	1,059
計	1,583	6,692

3 固定資産売却損の内訳

	前中間連結会計期間 (自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日)
土地	55百万円	19百万円
建物及び構築物等	258	98
計	313	117

4 減損損失

当中間連結会計期間(自 平成26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日)

当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産その他	東京都渋谷区	建物	14
		土地	20
		その他	2

当社グループは、保有資産を稼働ビル、プロジェクト及びその他にグルーピングしております。

売却を予定している資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

また、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額及び鑑定評価基準に基づき算定した価格等を使用しております。

なお、前中間連結会計期間については、該当事項はありません。

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自平成25年4月1日至平成25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	215,311	-	-	215,311
第一種優先株式 (注)1	1,025	-	1,025	-
第二種優先株式 (注)1	75	-	75	-
第三種優先株式 (注)2	-	700	-	700
合計	216,411	700	1,100	216,011
自己株式				
普通株式	400	-	-	400
第一種優先株式 (注)3	-	1,025	1,025	-
第二種優先株式 (注)4	-	75	75	-
合計	400	1,100	1,100	400

- (注) 1. 第一種優先株式1,025株及び第二種優先株式75株の減少は自己株式の取得によるものであります。
2. 第三種優先株式数の増加700株は、平成25年6月25日開催の取締役会における第三者割当による新株式発行の決議に基づき優先株式を発行したことによります。
3. 第一種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少1,025株は取得及び消却によるものであります。
 平成25年7月29日取得 平成25年7月29日消却
 (株式数) 1,025株 (取得価額) 100百万円 (取得価額の総額) 102,500百万円
4. 第二種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少75株は取得及び消却によるものであります。
 平成25年7月29日取得 平成25年7月29日消却
 (株式数) 75株 (取得価額) 100百万円 (取得価額の総額) 7,500百万円

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項
 該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1)配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年6月25日 定時株主総会	普通株式	9,133	42,500	平成25年3月31日	平成25年6月26日
	第一種優先株式	3,640	3,552,000	平成25年3月31日	平成25年6月26日
	第二種優先株式	320	4,272,000	平成25年3月31日	平成25年6月26日

(注)平成25年7月29日付で自己株式を取得した際に、経過配当金相当額として上記の配当金とは別に以下の金額を支払っております。

第一種優先株式 1,073,975,525円

第二種優先株式 105,336,975円

(2)基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年11月19日 臨時取締役会	第三種優先株式	324	462,904	平成25年9月30日	平成25年12月5日

当中間連結会計期間（自 平成26年 4月 1日 至 平成26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	215,311	-	-	215,311
第三種優先株式	700	-	-	700
合計	216,011	-	-	216,011
自己株式				
普通株式	400	-	-	400
合計	400	-	-	400

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項
 該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年6月24日 定時株主総会	普通株式	4,298	20,000	平成26年3月31日	平成26年6月25日
	第三種優先株式	950	1,357,770	平成26年3月31日	平成26年6月25日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末日後となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年11月18日 臨時取締役会	第三種優先株式	943	1,347,682	平成26年9月30日	平成26年12月5日

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前中間連結会計期間 （自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日）	当中間連結会計期間 （自 平成26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日）
現金及び預金勘定	96,911百万円	144,558百万円
有価証券勘定に含まれる現金同等物	33,636	23,558
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	9,694	3,099
現金及び現金同等物	120,854	165,017

(リース取引関係)

1 所有権移転ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における航空機であります。

(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 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2 所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における設備であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

金融商品の時価等に関する事項

中間連結貸借対照表計上額(連結貸借対照表計上額)、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2.参照)。

前連結会計年度(平成26年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	157,049	157,049	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	30,164	30,164	-
(3) 有価証券	2,555	2,555	-
(4) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	9	10	0
その他有価証券	15,591	15,591	-
資産計	205,371	205,372	0
(1) 支払手形及び営業未払金	23,298	23,298	-
(2) 社債	123,000	124,668	1,668
(3) 長期借入金	860,133	865,697	5,563
負債計	1,006,432	1,013,664	7,232
デリバティブ取引(*)	(140)	(140)	-

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

当中間連結会計期間（平成26年9月30日）

	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	144,558	144,558	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	11,488	11,488	-
(3) 有価証券	23,558	23,558	-
(4) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	9	10	0
その他有価証券	18,244	18,244	-
資産計	197,859	197,860	0
(1) 支払手形及び営業未払金	8,565	8,565	-
(2) 社債	146,000	147,830	1,830
(3) 長期借入金	847,966	854,049	6,083
負債計	1,002,531	1,010,445	7,913
デリバティブ取引(*)	(352)	(352)	-

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

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2)受取手形及び営業未収入金、(3)有価証券

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

(4) 投資有価証券

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

負 債

(1) 支払手形及び営業未払金

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

(2) 社債

これらの時価は、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、一年内償還予定の社債は、社債に含めて時価を表示しております。

(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額(*)を同様の新規借入を行なった場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。なお、一年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて時価を表示しております。

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成26年9月30日)
非上場株式等(*1)	1,941	1,993
エクイティ出資(*2)	45,879	43,931
受入敷金保証金(*2)	69,358	72,901

(*1)非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、
「(4)投資有価証券 其他有価証券」には含めておりません。

(*2)エクイティ出資、受入敷金保証金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるものであります。

3. 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成26年3月31日)

	種類	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの	(1) 国債・地方債等	9	10	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	9	10	0
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		9	10	0

当中間連結会計期間(平成26年9月30日)

	種類	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)
時価が中間連結貸借対照表計 上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	9	10	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	9	10	0
時価が中間連結貸借対照表計 上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		9	10	0

2 その他有価証券
 前連結会計年度（平成26年3月31日）

	種類	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	(1) 株式	15,365	7,972	7,393
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	73	47	26
	小計	15,439	8,019	7,419
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	151	159	7
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	2,555	2,555	-
	小計	2,707	2,715	7
	合計	18,147	10,735	7,412

当中間連結会計期間（平成26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	18,160	8,131	10,029
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	83	47	36
	小計	18,244	8,179	10,065
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	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	23,558	23,558	-
	小計	23,558	23,558	-
	合計	41,802	31,737	10,065

3 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	433	215	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	433	215	-

当中間連結会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26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	0	-	-
(2) 債券	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	0	-	-

4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26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(平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(平成26年9月30日)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前中間連結会計期間(自平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

子会社優先株式の追加取得

(1) 取引の概要

結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 Shanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limited

事業の内容 海外事業

企業結合の法的形式

子会社優先株式の追加取得

結合後企業の名称

結合当事企業の名称変更はありません。

取引の目的を含む取引の概要

当社は、当社の連結子会社であるShanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limitedの優先株式の54.0%を所有していましたが、グループ間の連携を強化しグループ全体の企業価値の向上を図ることを目的として、平成26年9月30日(みなし取得日)に同社の優先株式を追加取得いたしました。この結果、当社の優先株式の出資比率は100.0%となっております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(3) 子会社優先株式の追加取得に関する事項

取得原価及びその内訳

取得の対価 15,333百万円

取得に直接要した費用 - 百万円

取得原価 15,333百万円

発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(イ)発生したのれんの金額

6,575百万円

(ロ)発生原因

当社が追加取得したShanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limitedの取得原価が、追加取得により減少する少数株主持分を上回ることにより発生したものであります。

(ハ)償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

(1) 取引の概要

結合当事企業の名称及びその事業の内容

・ 結合企業（存続会社）

名 称 Shanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limited

事業の内容 海外事業

・ 被結合企業（消滅会社）

名 称 Shanghai World Financial Center Investment No.4(Cayman) Limited

事業の内容 海外事業

企業結合日

平成26年 8 月19日

企業結合の法的形式

Shanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limitedを存続会社とし、Shanghai World Financial Center Investment No.4(Cayman) Limitedを消滅会社とする吸収合併

結合後企業の名称

Shanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman) Limited

その他取引の概要に関する事項

当企業グループの事業部門の一つである、海外事業に関連する在外連結子会社 2 社を統合することにより、当事業部門の経営合理化に資するために行うものであります。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(資産除去債務)

資産除去債務のうち連結貸借対照表及び中間連結貸借対照表に計上していないもの

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、PCB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。

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、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26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	696,414	709,024
期中増減額	12,610	36,796
中間期末(期末)残高	709,024	745,820
中間期末(期末)時価	923,807	971,599
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	163,666	544,619
期中増減額	380,952	88,415
中間期末(期末)残高	544,619	633,034
中間期末(期末)時価	832,887	1,005,582

- (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、前連結会計年度の主な増加額は新規連結子会社の増加に伴う不動産の増加(413,803百万円)であります。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(128,140百万円)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。

(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。

3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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	71,604	31,984	9,473	16,122	129,184	-	129,184
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,011	27	530	-	2,570	2,570	-
計	73,615	32,012	10,004	16,122	131,754	2,570	129,184
セグメント利益	13,193	12,334	182	5,774	31,484	4,197	27,286
セグメント資産	1,388,098	43,048	16,449	145,242	1,592,840	108,965	1,701,806
その他の項目							
減価償却費	9,406	-	250	2,960	12,618	384	13,002
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	11,145	-	468	213	11,828	267	12,095

(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 4,197百万円には、セグメント間取引消去319百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 4,517百万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108,965百万円には、セグメント間取引消去 582百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産109,548百万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267百万円は、本社建物等への設備投資額であります。

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。

当中間連結会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					調整額 (注1)	中間連結財務 諸表計上額 (注2)
	賃貸	分譲	施設営業	海外	計		
営業収益							
外部顧客への営業収 益	70,982	52,044	10,981	13,253	147,261	-	147,261
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,025	183	536	-	2,378	2,378	-
計	73,007	51,860	11,518	13,253	149,639	2,378	147,261
セグメント利益又は損 失()	14,208	37,315	660	3,645	54,509	3,933	50,575
セグメント資産	1,379,399	24,640	38,858	160,852	1,603,751	154,015	1,757,766
その他の項目							
減価償却費	10,291	-	842	3,021	14,155	316	14,471
減損損失	37	-	-	-	37	-	37
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	118,638	-	20,761	475	139,875	318	140,193

(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 3,933百万円には、セグメント間取引消去513百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 4,446百万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154,015百万円には、セグメント間取引消去 1,357百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産155,372百万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318百万円は、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】

前中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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
112,962	16,129	92	129,184

（注） 営業収益は顧客の所在地を基礎とし、国別に分類しております。

(2) 有形固定資産

（単位：百万円）

日本	中華人民共和国	合計
1,215,456	100,144	1,315,601

2 主要な顧客ごとの情報

（単位：百万円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
森ヒルズリート投資法人	19,978	分譲

当中間連結会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26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
133,857	13,253	150	147,261

（注） 営業収益は顧客の所在地を基礎とし、国別に分類しております。

(2) 有形固定資産

（単位：百万円）

日本	中華人民共和国	合計
1,247,723	105,847	1,353,571

2 主要な顧客ごとの情報

（単位：百万円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
合同会社アセット投資事業3号	19,161	分譲
森ヒルズリート投資法人	19,358	分譲

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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	-	-	-	296	-	296
当中間期末残高	-	-	-	842	-	842

当中間連結会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26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	-	-	-	21	-	21
当中間期末残高	-	-	-	7,375	-	7,375

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前中間連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）

当社は、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープについて、当中間連結会計期間において匿名組合に関連する変更契約を締結したことにより、実質的に支配していると判断されることとなったため、連結の範囲に含めております。

これに伴い、当中間連結会計期間において、「賃貸」セグメントにおいて116,962百万円の負ののれん発生益を計上しております。

当中間連結会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

1 株当たり純資産額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当中間連結会計期間 (平成26年9月30日)
1 株当たり純資産額	1,561,619.35円	1,737,585.68円

1株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
1 株当たり中間純利益金額	612,889.29円	171,051.18円
(算定上の基礎)		
中間純利益金額(百万円)	133,219	37,704
普通株主に帰属しない金額(百万円)	1,503	943
(うち優先配当額)	(1,503)	(943)
普通株式に係る中間純利益金額(百万円)	131,716	36,760
普通株式の期中平均株式数(株)	214,911	214,911

(注) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(2)【その他】

該当事項はありません。

2【中間財務諸表等】

(1)【中間財務諸表】

【中間貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当中間会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	106,984	94,842
営業未収入金	29,452	13,975
リース債権	224	164
有価証券	-	22,000
販売用不動産	5 30,697	24,637
たな卸資産	197	212
前渡金	486	1,211
前払費用	3,989	4,035
繰延税金資産	1,086	2,430
その他	32,834	26,560
貸倒引当金	305	790
流動資産合計	205,649	189,281
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 5 106,279	1 164,249
構築物	5 2,109	2,339
機械及び装置	5 1,436	1,367
車両運搬具	14	17
工具、器具及び備品	5 4,023	5,908
土地	1, 5 415,601	1 449,120
リース資産	303	201
建設仮勘定	33,441	6,965
不動産仮勘定	47,167	2,296
信託不動産	1, 4 164,197	1, 4 195,998
有形固定資産合計	774,575	828,464
無形固定資産		
借地権	44,334	42,990
商標権	8	8
ソフトウェア	745	734
その他	125	124
無形固定資産合計	45,214	43,858
投資その他の資産		
投資有価証券	1 17,271	1 19,967
関係会社株式	55,461	70,546
その他の関係会社有価証券	92,777	87,502
出資金	62	53
長期貸付金	211	202
関係会社長期貸付金	19,239	17,587
長期前払費用	3,372	2,904
差入保証金	20,499	22,086
その他	5,604	5,921
貸倒引当金	1,195	557
投資その他の資産合計	213,305	226,214
固定資産合計	1,033,094	1,098,537
資産合計	1,238,744	1,287,819

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当中間会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	21,085	7,350
1年内返済予定の長期借入金	1 123,364	1 127,966
1年内償還予定の社債	31,000	31,000
リース債務	164	620
未払金	2,735	5,262
未払費用	1,202	1,200
未払法人税等	984	16,886
前受金	6,511	7,423
預り金	6,592	4,758
前受収益	0	0
賞与引当金	696	718
その他	607	3 285
流動負債合計	194,944	203,473
固定負債		
社債	92,000	115,000
長期借入金	1 504,398	1 490,489
リース債務	696	159
受入敷金保証金	58,704	60,978
長期預り金	1, 4 52,194	1, 4 49,490
繰延税金負債	55,833	56,299
退職給付引当金	2,878	2,970
役員退職慰労引当金	412	469
その他	3,539	3,693
固定負債合計	770,658	779,551
負債合計	965,603	983,024
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金		
資本準備金	16,819	16,819
資本剰余金合計	16,819	16,819
利益剰余金		
利益準備金	250	250
その他利益剰余金		
別途積立金	73,198	73,198
買換資産積立金	104,407	104,567
繰越利益剰余金	7,225	37,110
利益剰余金合計	185,081	215,127
自己株式	505	505
株主資本合計	268,395	298,441
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,835	6,580
繰延ヘッジ損益	90	226
評価・換算差額等合計	4,745	6,353
純資産合計	273,140	304,794
負債純資産合計	1,238,744	1,287,819

【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
営業収益	95,649	119,295
営業原価	73,160	69,200
営業総利益	22,489	50,094
販売費及び一般管理費	4,632	5,567
営業利益	17,856	44,527
営業外収益		
受取利息	709	642
受取配当金	698	1,574
受取出向料	495	475
受取補償金	843	561
為替差益	984	995
その他	417	521
営業外収益合計	4,148	4,769
営業外費用		
支払利息	4,603	4,241
社債利息	597	666
株式交付費	1,830	-
その他	1,130	1,024
営業外費用合計	8,161	5,932
経常利益	13,843	43,364
特別利益		
固定資産売却益	1,421	1,738
匿名組合清算益	1,330	-
その他	528	711
特別利益合計	3,281	8,099
特別損失		
固定資産売却損	2,313	2,117
減損損失	-	37
子会社清算損	-	155
その他	10	31
特別損失合計	324	341
税引前中間純利益	16,800	51,122
法人税、住民税及び事業税	2,150	17,651
法人税等調整額	2,979	1,823
法人税等合計	5,130	15,827
中間純利益	11,670	35,294

【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本								利益剰余金 合計
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
						別途積立金	買換資産積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	67,000	56,819	-	56,819	250	77,323	94,329	8,970	180,873
当中間期変動額									
新株の発行	35,000	35,000		35,000					-
資本金から剰余金への振替	35,000		35,000	35,000					-
準備金から剰余金への振替		75,000	75,000	-					-
剰余金の配当				-				14,274	14,274
合併による増加				-					-
別途積立金の取崩				-		4,125		4,125	-
買換資産積立金の積立				-					-
買換資産積立金の取崩				-			1,792	1,792	-
中間純利益				-				11,670	11,670
自己株式の取得				-					-
自己株式の消却			110,000	110,000					-
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	-	40,000	-	40,000	-	4,125	1,792	3,314	2,603
当中間期末残高	67,000	16,819	-	16,819	250	73,198	92,536	12,284	178,269

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	505	304,186	2,587	59	2,527	306,714
当中間期変動額						
新株の発行		70,000				70,000
資本金から剰余金への振替		-				-
準備金から剰余金への振替		-				-
剰余金の配当		14,274				14,274
合併による増加		-				-
別途積立金の取崩		-				-
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		11,670				11,670
自己株式の取得	110,000	110,000				110,000
自己株式の消却	110,000	-				-
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）			334	69	404	404
当中間期変動額合計	-	42,603	334	69	404	42,199
当中間期末残高	505	261,582	2,922	9	2,932	264,515

当中間会計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26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			利益剰余金合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	買換資産積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	67,000	16,819	-	16,819	250	73,198	104,407	7,225	185,081
当中間期変動額									
新株の発行				-					-
資本金から剰余金への振替				-					-
準備金から剰余金への振替				-					-
剰余金の配当				-				5,248	5,248
合併による増加				-			113	113	-
別途積立金の取崩				-					-
買換資産積立金の積立				-			439	439	-
買換資産積立金の取崩				-			392	392	-
中間純利益				-				35,294	35,294
自己株式の取得				-					-
自己株式の消却				-					-
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）				-					-
当中間期変動額合計	-	-	-	-	-	-	160	29,885	30,045
当中間期末残高	67,000	16,819	-	16,819	250	73,198	104,567	37,110	215,127

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	505	268,395	4,835	90	4,745	273,140
当中間期変動額						
新株の発行			-			-
資本金から剰余金への振替			-			-
準備金から剰余金への振替			-			-
剰余金の配当		5,248				5,248
合併による増加			-			-
別途積立金の取崩			-			-
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		35,294				35,294
自己株式の取得			-			-
自己株式の消却			-			-
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）			1,744	136	1,608	1,608
当中間期変動額合計	-	30,045	1,744	136	1,608	31,654
当中間期末残高	505	298,441	6,580	226	6,353	304,794

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券

移動平均法に基づく原価法

その他有価証券(エクイティ出資含む)

時価のあるもの

中間決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法に基づく原価法

なお、匿名組合出資金については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) デリバティブ

時価法

(3) たな卸資産

主として、個別法に基づく原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)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。

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。

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年数(5年)による定額法により費用処理しております。

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

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退職慰労金規程に基づく当中間会計期間末要支給額を計上しております。なお、平成20年4月1日付で廃止した旧役員退職慰労金規程に基づく要支給額157百万円についても当該引当金残高に含まれております。

4 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当中間会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

5 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(2) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

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

(3) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たすものについては特例処理によっております。

ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

ヘッジの有効性評価の方法

キャッシュ・フローの変動の累計額を比率分析しております。ただし特例処理を採用している金利スワップについては有効性の評価を省略しております。

(4) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

(5) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、中間連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当中間会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前中間純利益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、中間損益計算書上、営業収益は、「賃貸事業収益」、「投資収益」、「不動産売上高」、「業務受託収益」、「その他」に、また営業原価は、「賃貸事業原価」、「投資原価」、「不動産売上原価」、「業務受託原価」、「その他」に区分して表示しておりましたが、中間財務諸表の表示の明瞭性と一覧性を増すために、当中間会計期間より「営業収益」、「営業原価」として一括掲記しております。

なお、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損益計算書の組替えを行っております。この結果、前中間会計期間の中間損益計算書において、「営業収益」の「賃貸事業収益」に表示していた38,241百万円、「投資収益」に表示していた2,565百万円、「不動産売上高」に表示していた32,012百万円、「業務受託収益」に表示していた15,253百万円、「その他」に表示していた7,576百万円は「営業収益」として、また「営業原価」の「賃貸事業原価」に表示していた35,066百万円、「投資原価」に表示していた213百万円、「不動産売上原価」に表示していた19,677百万円、「業務受託原価」に表示していた11,838百万円、「その他」に表示していた6,364百万円は「営業原価」としてそれぞれ組替えを行っております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(中間貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当中間会計期間 (平成26年9月30日)
建物	298百万円	289百万円
土地	2,363	2,363
信託不動産	72,743	109,910
投資有価証券	9	9
計	75,414	112,573

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当中間会計期間 (平成26年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	77百万円	77百万円
長期借入金	116	77
長期預り金	38,223	45,046
計	38,417	45,201

2 保証債務

下記の預り敷金等に対して債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当中間会計期間 (平成26年9月30日)
森磯株、森喜代株他 (*)	16,155百万円	15,370百万円
六本木エネルギーサービス株	1,602	1,441
K2合同会社	500	500
株プライムステージ	193	193
計	18,450	17,505

(*)前事業年度(平成26年3月31日)

上記には信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務13,555百万円を含んでおります。

当中間会計期間(平成26年9月30日)

上記には信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務12,820百万円を含んでおります。

3 消費税等の取扱い

仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺の上金額的重要性が乏しいため、流動負債の「その他」に含めて表示しております。

4 不動産信託受益権による流動化

平成23年12月27日に(有)TR・TWOに対し、また平成26年6月26日にK2(同)に対し追加の匿名組合出資を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)の適用により、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして処理しております。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当中間会計期間 (平成26年9月30日)
信託不動産	72,743百万円	109,910百万円
長期預り金	38,223	45,046

5 固定資産の保有目的の変更

前事業年度(平成26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12,889百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産に振り替えております。

当中間会計期間(平成26年9月30日)

該当事項はありません。

(中間損益計算書関係)

1 固定資産売却益の内訳

	前中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
土地	1,414百万円	6,222百万円
建物等	7	1,165
計	1,421	7,388

2 固定資産売却損の内訳

	前中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
土地	55百万円	19百万円
建物等	258	97
計	313	117

3 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
有形固定資産	4,821百万円	6,748百万円
無形固定資産	238	167

(有価証券関係)

子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券
 前事業年度(平成26年3月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
その他の関係会社有価証券	13,608	33,362	19,753

当中間会計期間(平成26年9月30日)

	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
その他の関係会社有価証券	13,608	37,275	23,666

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券の中間貸借対照表(貸借対照表)計上額

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (平成26年3月31日)	当中間会計期間 (平成26年9月30日)
子会社株式	54,449	69,534
関連会社株式	1,011	1,011
その他の関係会社有価証券	79,168	73,893

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券」には含めておりません。

(重要な後発事象)
該当事項はありません。

(2)【その他】

中間配当

平成26年11月18日開催の臨時取締役会において、第57期の中間配当につき次のとおり決議いたしました。

中間配当金総額	943百万円
1株当たりの中間配当金	
第三種優先株式	1,347,682円

第6【提出会社の参考情報】

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

- (1) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成26年5月13日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度(第56期)(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)平成26年6月25日関東財務局長に提出。
- (3) 訂正発行登録書
上記(2)に関し、平成26年6月25日関東財務局長に提出。
- (4) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類
平成26年8月8日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

平成26年12月18日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人

指定社員 公認会計士 石井 和人 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 中市 俊也 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 鈴木 智喜 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成26年4月1日から平成26年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

中間連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め中間連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、森ビル株式会社及び連結子会社の平成26年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成26年4月1日から平成26年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（注）1．上記は中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が中間連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2．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

平成26年12月18日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人

指定社員 公認会計士 石井 和人 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 中市 俊也 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 鈴木 智喜 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの第57期事業年度の中間会計期間（平成26年4月1日から平成26年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

中間財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、森ビル株式会社の平成26年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成26年4月1日から平成26年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（注）1．上記は中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が中間財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2．XBR Lデータは中間監査の対象には含まれておりません。