

2009年3月期 中間決算報告

2008年11月27日

森ビル株式会社

2008年9月 中間決算の概要

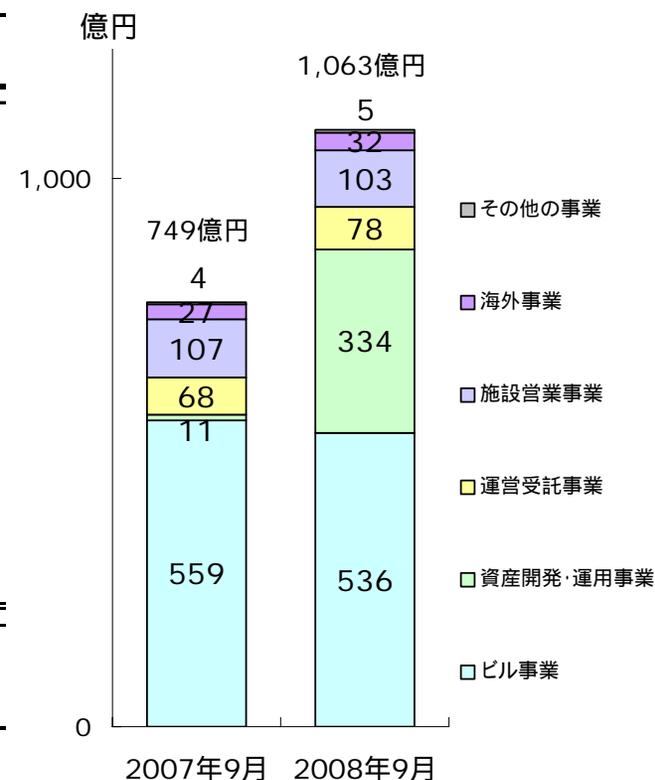
- 好調な資産開発・運用事業が貢献し、増収増益決算となった
- 上海環球金融中心の開業費償却による特別損失を吸収し、当期利益も増益となった

	2007年9月	2008年9月	2008年9月 増減額	2008年9月 増減率
営業収益	749億円	1,063億円	314億円	41.9%
営業原価	469億円	624億円	155億円	33.1%
販売費及び一般管理費	122億円	98億円	▲ 24億円	▲ 19.8%
営業利益	158億円	341億円	183億円	115.7%
営業外損益	▲ 79億円	▲ 93億円	▲ 14億円	-
経常利益	79億円	248億円	168億円	212.2%
特別損益	12億円	▲ 85億円	▲ 97億円	-
税金等調整前当期純利益	92億円	163億円	72億円	78.1%
当期純利益	53億円	97億円	44億円	83.7%

営業収益(売上)の内訳

- ビル事業は、昨年度の物件売却、再開発予定物件の賃貸停止を主因に減収
- 資産開発・運用事業は、開発物件のリート向け売却により大幅増収

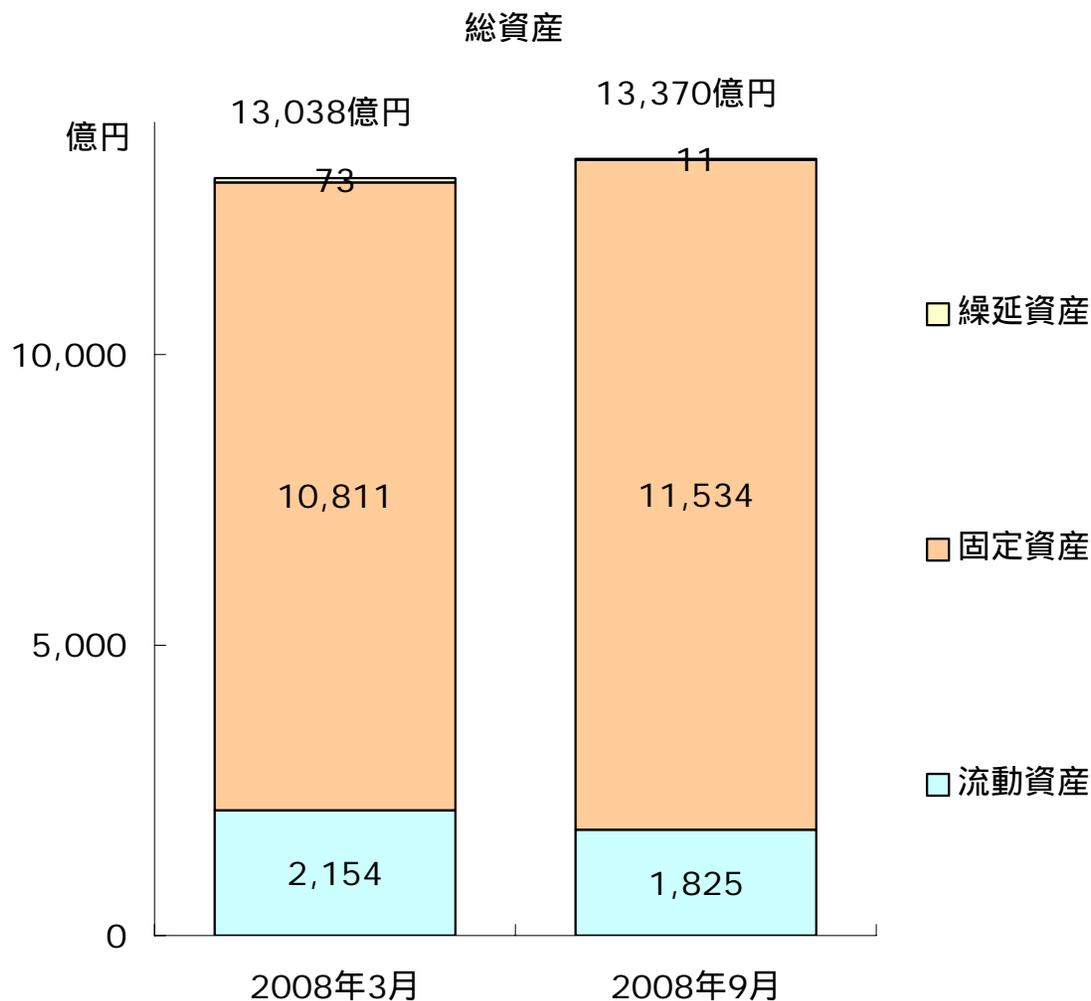
	2007年9月	2008年9月	増減額	増減率
ビル事業	559億円	536億円	▲23億円	▲4.1%
資産開発・運用事業	11億円	334億円	324億円	3041.7%
運営受託事業	68億円	78億円	11億円	15.6%
施設営業事業	107億円	103億円	▲4億円	▲3.3%
海外事業	27億円	32億円	5億円	19.0%
その他の事業	4億円	5億円	1億円	31.6%
消去又は全社	▲25億円	▲26億円	▲1億円	-
営業収益(売上)	749億円	1,063億円	314億円	41.9%



ビル事業 賃貸管理業、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
 資産開発・運用事業 不動産販売事業、投資事業等
 運営受託事業 ビル管理受託事業、アセットマネジメント事業等
 施設営業事業 ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業、老人ホーム事業
 海外事業 海外における不動産開発・賃貸事業及び海外投資事業

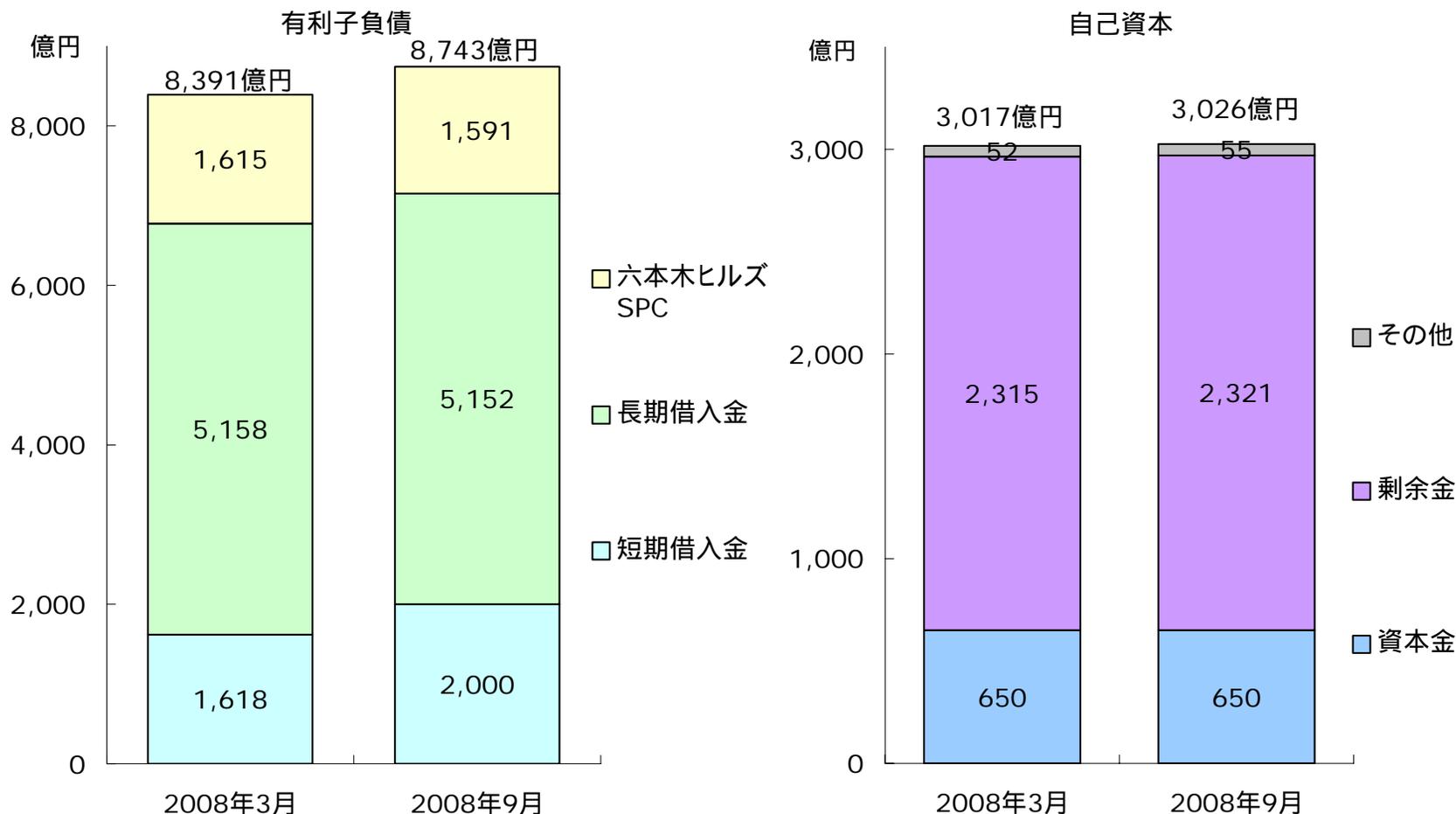
バランスシート of 状況 (資産)

- 総資産は、国内不動産投資や上海環球金融中心の開業等により+2.5%の1.34兆円に拡大



バランスシートの状況(負債・資本)

- 有利子負債は+4.2%の8,743億円に微増
- 自己資本は3,026億円と2008年3月比ほぼ横ばい



今年度上期の取り組み

- 上海環球金融中心開業
 - 6月よりオフィス入居開始、8月末に展望台一般オープン
 - 10月末にグランドオープン
- 国内プロジェクト
 - 建築中プロジェクト
 - 赤坂榎坂森ビル、平河町森タワー、六本木一丁目北計画、芝五丁目計画
 - 今年度着工予定プロジェクト
 - 永田町二丁目ビル計画、赤坂二丁目計画(福吉町)、六本木六丁目三番地計画
 - 計画中プロジェクト
 - 虎ノ門・六本木地区再開発・・・市街地再開発組合設立
- 第三者割当増資の引き受け
 - 森ヒルズリート投資法人が行う第三者割当増資を147億円引き受け
- 資産の取得及び譲渡
 - 赤坂溜池タワー(事務所部分)及びアーク森ビル(0.5フロア)を譲渡

今年度の取り組み(建築中プロジェクト)

赤坂榎坂森ビル



所在地	東京都港区赤坂1丁目
敷地面積	1,382.87㎡
延床面積	9,283.35㎡
階数	地上13階、地下2階
主要用途	事務所、店舗
着工	2007年12月
竣工	2009年2月(予定)

平河町森タワー



所在地	東京都千代田区平河町2丁目
敷地面積	5,592.19㎡
延床面積	約51,900㎡
階数	地上24階、地下2階
主要用途	事務所(2~13階) 住宅(14~23階、127戸) 店舗(1階)
着工	2007年8月
竣工	2009年12月(予定)

今年度の取り組み(建築中プロジェクト)

(仮称)六本木一丁目北計画



所在地	東京都港区六本木1丁目
敷地面積	2,516.46㎡
延床面積	18,425.62㎡
階数	地上15階、地下3階
主要用途	事務所(1~9階) 住宅(10~14階、24戸)
着工	2008年9月
竣工	2010年7月(予定)

(仮称)芝五丁目計画



所在地	東京都港区芝5丁目
敷地面積	495.29㎡
延床面積	2,992.85㎡
階数	地上8階
主要用途	事務所
着工	2008年10月
竣工	2009年9月(予定)

今年度の取り組み(着工予定プロジェクト)

(仮称) 永田町二丁目ビル計画



所在地	東京都千代田区永田町2丁目
敷地面積	949.52㎡
延床面積	5180㎡
階数	地上8階
主要用途	事務所
着工	2008年12月(予定)
竣工	2010年初春(予定)

(仮称) 赤坂二丁目計画(福吉町)



所在地	東京都港区赤坂2丁目
敷地面積	2,006.45㎡
延床面積	24,858.49㎡
階数	地上22階、地下1階
主要用途	事務所(2階、13~21階) 住宅(6~12階、41戸) 店舗(1階) 駐車場(3~5階)
着工	2009年1月(予定)
竣工	2011年1月(予定)

今年度の取り組み(着工予定プロジェクト)

(仮称)六本木六丁目三番地計画



所在地	東京都港区六本木6丁目
敷地面積	1,003.61m ²
延床面積	約7,600m ²
階数	地上10階、地下1階
主要用途	事務所、店舗、住宅、集会場他
着工	2009年3月(予定)
竣工	2010年9月(予定)

今年度の取り組み(計画中プロジェクト)



虎ノ門・六本木地区再開発

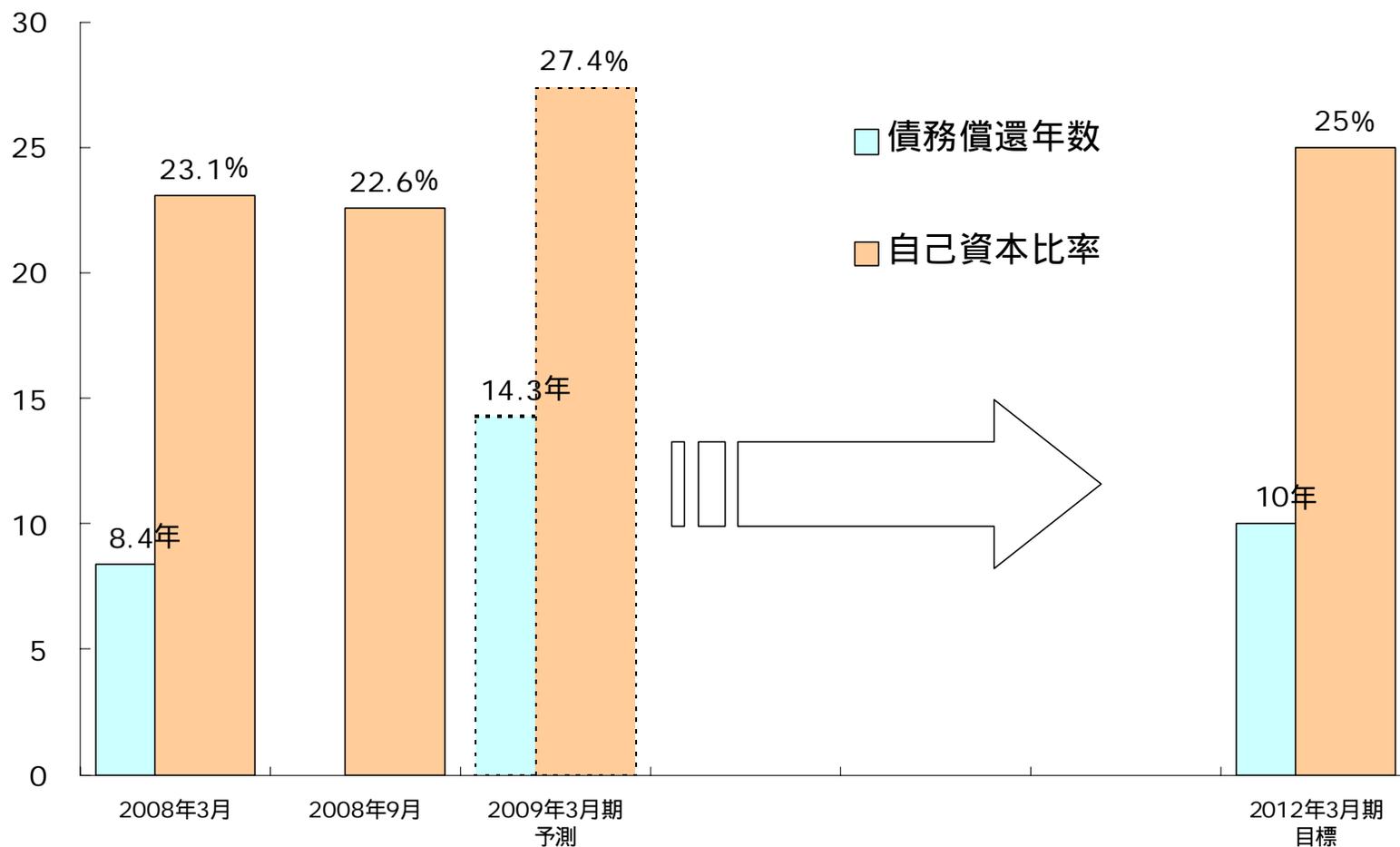
所在地	東京都港区六本木1丁目、虎ノ門5丁目
敷地面積	約15,350㎡
延床面積	約143,450㎡
階数	複合棟：地上47階、地下4階 住宅棟：地上6階、地下2階
主要用途	事務所、店舗、住宅
着工	2009年度(予定)
竣工	2012年(予定)
備考	2008年7月再開発組合設立

今年度業績予想

- 営業収益(売上) 1,850億円(前年比+9%)
 - ビル事業は、物件売却等を主因として減収の見込み
 - 資産開発・運用事業は、資産入れ替えの継続により大幅増収の見込み
 - 海外事業は、上海環球金融中心の竣工により大幅増収の見込み
- 営業利益 370億円(前年比 16%)
- 経常利益 190億円(前年比 20%)
 - 上海環球金融中心の開業費償却を主因に減益を見込む
- 当期利益 70億円(前年比 82%)
 - 昨年度の一時的な利益計上の反動、及び上海環球金融中心の開業費償却を主因に減益を見込む

長期経営計画の進捗状況

- 債務償還年数は、09年3月期に14.3年となる見込み
- 自己資本比率は22.6%と2008年3月比でやや低下するも、09年3月期には27.4%に上昇する見込み



(資料) 連結比較損益計算書

(単位: 百万円)

科 目	H19.9	H20.9	増 減
営 業 収 益	74,920	106,285	31,364
営 業 原 価	46,860	62,358	15,497
営 業 総 利 益	28,059	43,926	15,867
販売費及び一般管理費	(12,249)	(9,819)	(2,429)
営 業 利 益	15,810	34,107	18,296
営 業 外 収 益	(1,443)	(2,077)	(634)
受 取 利 息	126	532	406
受 取 配 当 金	62	410	347
持分法による投資利益	-	389	389
そ の 他	1,254	745	508
営 業 外 費 用	(9,311)	(11,394)	(2,082)
支 払 利 息	6,422	6,542	119
持分法による投資損失	4	-	4
そ の 他	2,884	4,852	1,967
経 常 利 益	7,941	24,790	16,848
特 別 利 益	(3,257)	(447)	(2,810)
固 定 資 産 売 却 益	1,181	222	959
投資有価証券売却益	1,312	136	1,176
そ の 他	763	88	675
特 別 損 失	(2,041)	(8,923)	(6,882)
前 期 損 益 修 正 損	248	13	234
固 定 資 産 売 却 損	992	734	258
そ の 他	800	8,175	7,374
税金等調整前当期純利益	9,158	16,314	7,155
法人税、住民税及び事業税	4,045	16,386	12,340
法 人 税 等 調 整 額	542	8,138	7,595
少 数 株 主 利 益	386	1,611	1,998
当 期 純 利 益	5,269	9,678	4,408

本資料における将来の予想に関する記載は、現時点で入手可能な情報に基づき、当社にて分析・判断したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。そのため、様々な要因の変化により、異なる結果となる可能性があります。