



2011年3月期 決算報告

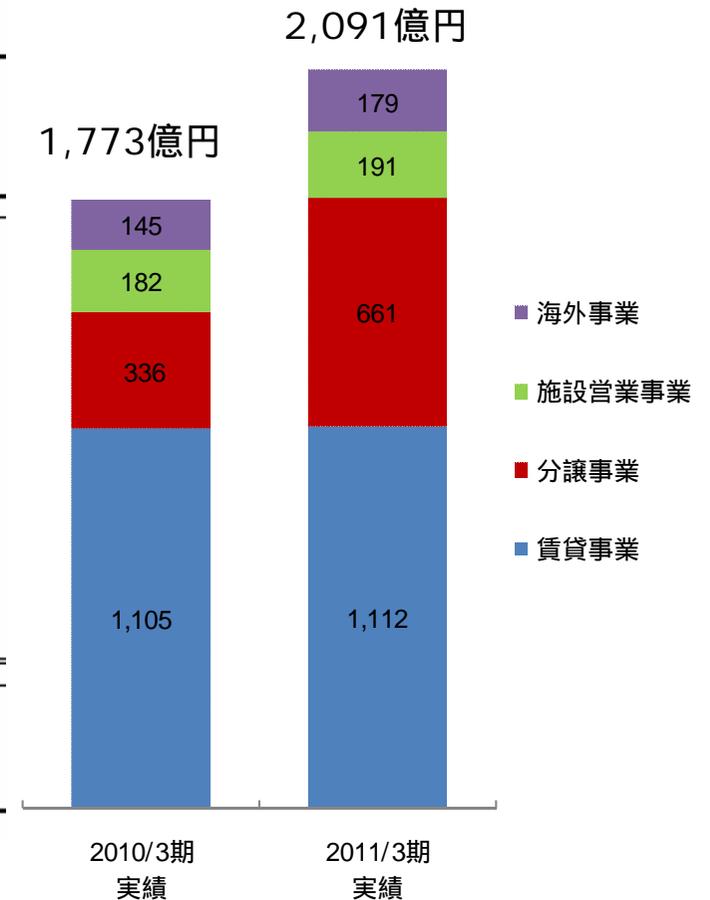
2011年5月25日
森ビル株式会社

2011年3月期決算の概要

	2010/3期 実績	2011/3期 実績	増減	
営業収益(売上)	1,773億円	2,091億円	+319億円	+18.0%
営業原価	1,222億円	1,461億円	+240億円	+19.6%
販売費及び一般管理費	242億円	239億円	△ 2億円	△0.9%
営業利益	309億円	390億円	+81億円	+26.1%
営業外損益	△ 105億円	△ 138億円	△ 33億円	-
経常利益	204億円	252億円	+48億円	+23.5%
特別損益	△ 98億円	△ 92億円	+6億円	-
当期純利益	50億円	71億円	+21億円	+41.6%

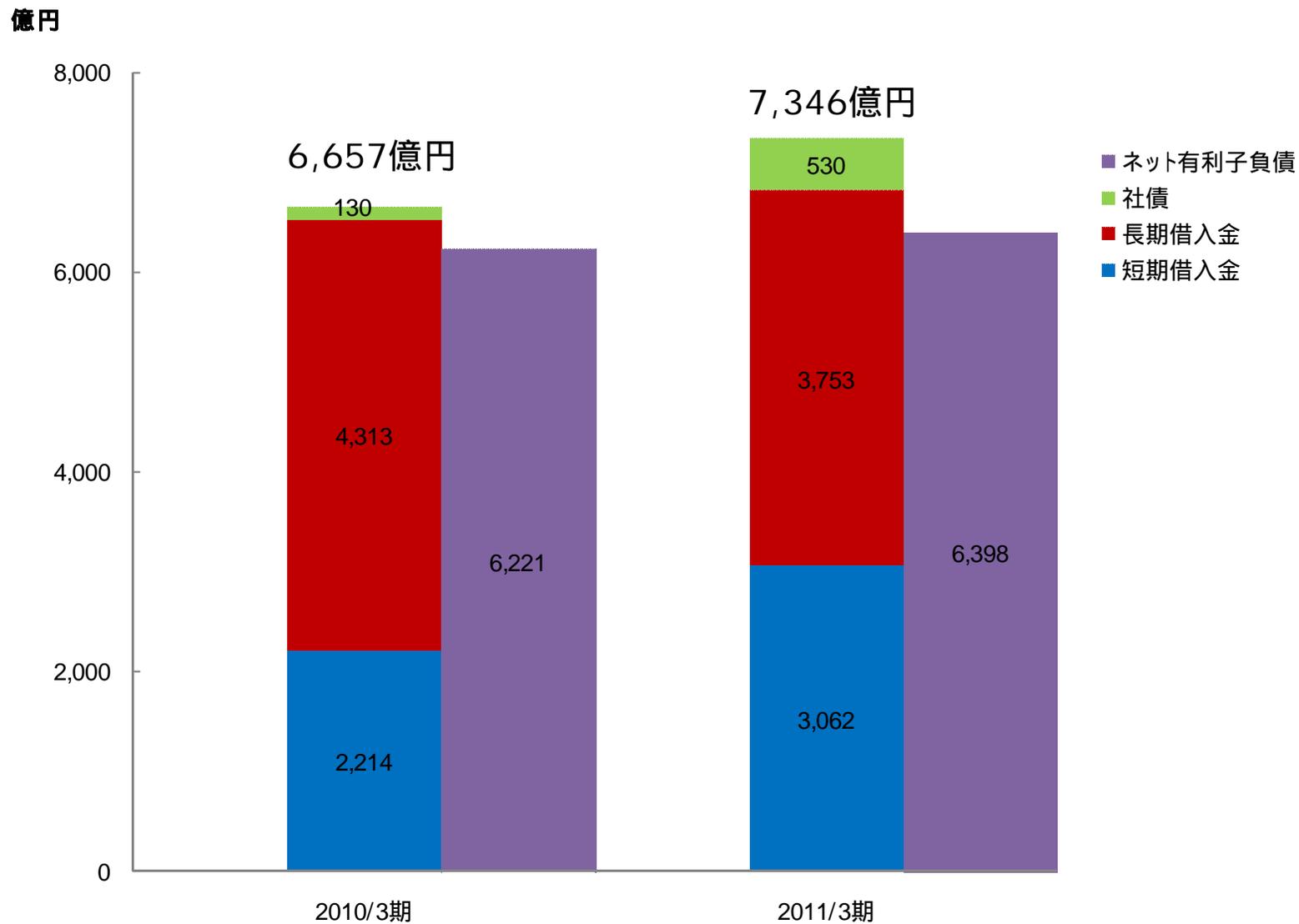
営業収益(売上)の内訳

	2010/3期 実績	2011/3期 実績	増減額	増減率
貸貸事業	1,105億円	1,112億円	+7億円	+0.6%
分譲事業	336億円	661億円	+325億円	+96.6%
施設営業事業	182億円	191億円	+8億円	+4.7%
海外事業	145億円	179億円	+35億円	+24.0%
調整額	4億円	△52億円	△56億円	-
営業収益(売上)	1,773億円	2,091億円	+319億円	+18.0%



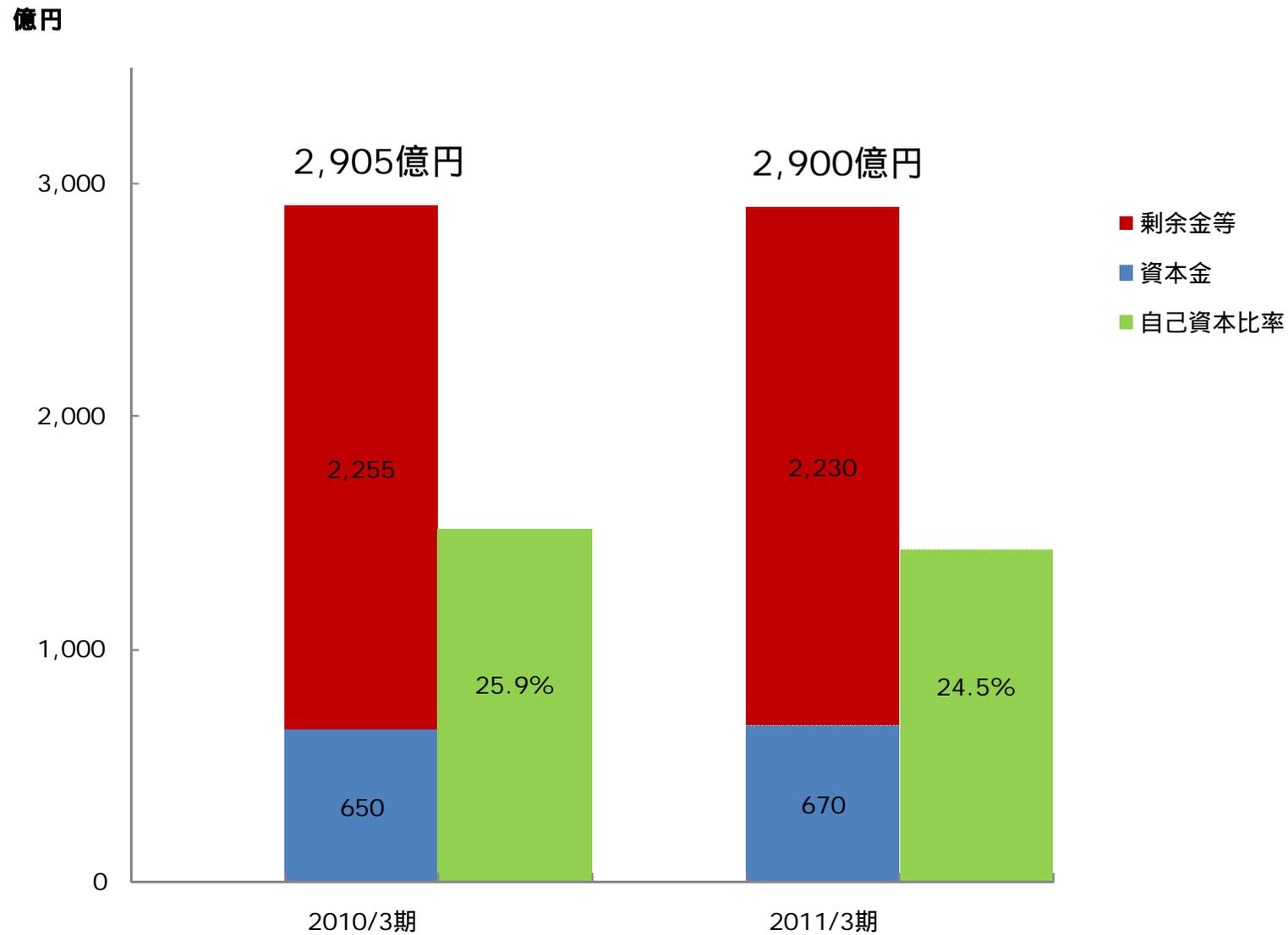
貸貸事業 貸貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業、その他
 分譲事業 投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
 施設営業事業 ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業、老人ホーム事業
 海外事業 海外における都市開発・貸貸管理事業等
 調整額 各セグメント間の取引額を消去

バランスシートの特徴(有利子負債)



ネット有利子負債: 有利子負債 - (現金 + 現金同等物)

バランスシート状況(自己資本)



2011年3月期の取り組み

<プロジェクト関係>

- 2010年 6月 ・アークヒルズフロントタワー上棟
- 2010年 10月 ・六本木ヒルズクロスポイント上棟
- 2011年 2月 ・アークヒルズフロントタワー竣工
- 2011年 2月 ・環状第二号線 新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業 街区の着工に向け安全祈願式を実施
- 2011年 3月 ・六本木ヒルズクロスポイント竣工

<受賞関係>

- 2010年 4月 ・上海環球金融中心「グッドデザイン イズ グッドビジネス」中国アワード「最優秀商業建築」賞受賞
- 2010年 5月 ・六本木ヒルズ「生物多様性につながる企業のみどり100選」認定
- 2010年 8月 ・虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業がCASBEE最高評価「Sランク」の公式認証を取得
- 2010年 10月 ・アークヒルズ・愛宕グリーンヒルズ「生物多様性につながる企業のみどり100選」認定
- 2010年 12月 ・赤坂タワーレジデンス Top of the Hill「第1回『東京都緑の大賞』大規模緑化部門」賞受賞

<その他>

- 2010年 7月 ・千代田区平河町に「アカデミーヒルズ平河町ライブラリー」を開設
- ・アークヒルズに多目的スペース「the club room」オープン
- 2010年 9月 ・ゴルフ場と一体となった「ヒルズゴルフアカデミー虎ノ門」オープン
- 2010年 11月 ・文化庁より「メディア芸術情報拠点・コンソーシアム構築事業」を受託
- 2011年 2月 ・六本木ヒルズ周辺に現代美術ギャラリー5店舗を一挙オープン
- 2011年 3月 ・東京電力に六本木ヒルズ発電設備の電力を提供

2012年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)

< 建築中プロジェクト >

1. 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業
- 2009年10月着工、2012年8月竣工予定
2. (仮称)21・25森ビル建替計画
- 2011年4月着工、2013年6月竣工予定
3. 環状第二号線 新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業 街区(虎ノ門街区)
- 2011年4月着工、2014年竣工予定



1. 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業

所在地	東京都港区六本木1丁目、虎ノ門5丁目
敷地面積	C-1地区 約15,370㎡ C-2地区 約510㎡
延床面積	約143,720㎡
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、住宅、店舗
着工	2009年10月
竣工	2012年8月(予定)



外観イメージ



外構部の緑化イメージ



周辺エリア

2. (仮称)21・25森ビル建替計画



外観イメージ

所在地	東京都港区六本木1丁目
敷地面積	約5,850㎡
延床面積	約55,050㎡
階数	地上20階、地下4階
主要用途	事務所、店舗、駐車場
着工	2011年4月
竣工	2013年6月(予定)



外構部の緑化イメージ



周辺エリア

3. 環状第二号線 新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業 街区 (虎ノ門街区)

所在地	東京都港区虎ノ門1丁目
敷地面積	約17,100㎡
延床面積	約244,300㎡
階数	地上52階、地下5階
主要用途	事務所、住宅、商業、ホテル、カンファレンス、 駐車場
着工	2011年4月
竣工	2014年(予定)



外観イメージ



環状二号線全体イメージ

	2011/3期 実績	2012/3期 予想	増減	
営業収益(売上)	2,091億円	1,900億円	△ 191億円	△9%
営業利益	390億円	330億円	△ 60億円	△15%
経常利益	252億円	230億円	△ 22億円	△9%
当期純利益	71億円	90億円	+19億円	+27%

(資料) 連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	2010/03期	2011/03期	増減	科 目	2010/03期	2011/03期	増減
流動資産				流動負債			
現金及び預金	43,655	88,716	45,060	支払手形及び営業未払金	7,351	5,744	1,606
受取手形及び営業未収入金	10,211	9,953	257	短期借入金	221,411	306,222	84,811
エクイティ出資	9,852	6,346	3,506	未払法人税等	12,508	370	12,138
たな卸資産	70,874	42,631	28,243	賞与引当金	841	785	55
繰延税金資産	1,600	1,025	575	災害損失引当金	-	452	452
その他	15,701	19,394	3,693	その他	31,016	26,301	4,714
貸倒引当金	146	165	19	流動負債合計	273,127	339,877	66,749
流動資産合計	151,749	167,902	16,152	固定負債			
固定資産				社債	13,000	53,000	40,000
有形固定資産				長期借入金	431,321	375,340	55,981
建物及び構築物	223,748	220,662	3,085	退職給付引当金	2,664	2,872	207
機械装置及び運搬具	9,770	8,496	1,273	役員退職慰労引当金	1,163	1,163	-
工具、器具及び備品	6,357	5,779	578	繰延税金負債	33,683	30,711	2,972
土地	444,528	460,895	16,366	その他	56,639	72,025	15,386
建設仮勘定	27,370	25,968	1,401	固定負債合計	538,472	535,113	3,359
信託不動産	35,288	85,120	49,831	負債合計	811,600	874,990	63,389
その他	48,101	49,164	1,063				
有形固定資産合計	795,165	856,087	60,922				
無形固定資産				純資産の部			
借地権	76,451	72,566	3,884	株主資本			
その他	5,591	4,116	1,475	資本金	65,000	67,000	2,000
無形固定資産合計	82,043	76,683	5,360	資本剰余金	55,021	56,819	1,797
投資その他の資産				利益剰余金	169,113	166,745	2,368
投資有価証券	25,581	19,239	6,342	自己株式	505	505	-
エクイティ出資	34,588	38,327	3,738	株主資本合計	288,629	290,059	1,429
長期貸付金	11,724	8,287	3,436	その他の包括利益累計額			
繰延税金資産	4,924	2,971	1,952	その他有価証券評価差額金	1,565	1,314	251
その他	17,437	21,052	3,615	繰延ヘッジ損益	1,183	336	847
貸倒引当金	1,174	4,861	3,687	為替換算調整勘定	1,451	1,040	2,492
投資その他の資産合計	93,081	85,017	8,063	その他の包括利益累計額合計	1,833	62	1,896
固定資産合計	970,290	1,017,788	47,497	少数株主持分	19,976	20,704	727
				純資産合計	310,439	310,700	260
資産合計	1,122,040	1,185,690	63,650	負債純資産合計	1,122,040	1,185,690	63,650

(資料) 連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	2010/03期	2011/03期	増減
営業収益	177,269	209,121	31,851
営業原価	122,170	146,140	23,969
営業総利益	55,099	62,981	7,881
販売費及び一般管理費	24,152	23,947	205
営業利益	30,947	39,033	8,086
受取利息	451	276	174
受取配当金	1,845	-	1,845
持分法による投資利益	1,781	965	816
受取補償金	-	1,683	1,683
その他の	2,028	1,419	609
営業外収益	6,106	4,344	1,762
支払利息	15,886	16,360	473
その他の	768	1,828	1,060
営業外費用	16,655	18,189	1,534
経常利益	20,398	25,188	4,790
固定資産売却益	25,012	17,966	7,046
その他の	381	264	116
特別利益	25,394	18,231	7,162
固定資産売却損	-	3,864	3,864
災害損失引当金繰入額	-	452	452
エクイティ出資評価損	27,521	15,002	12,518
匿名組合清算損失	5,052	-	5,052
その他の	2,606	8,069	5,462
特別損失	35,180	27,389	7,791
税金等調整前当期純利益	10,611	16,030	5,418
法人税、住民税及び事業税	17,188	8,532	8,656
法人税等調整額	10,994	1,181	9,813
少数株主損益調整前当期純利益	-	8,680	-
少数株主損益	581	1,602	2,184
当期純利益	4,999	7,077	2,077

本資料における将来の予想に関する記載は、本資料発表日現在において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。