



2011年3月期 決算報告

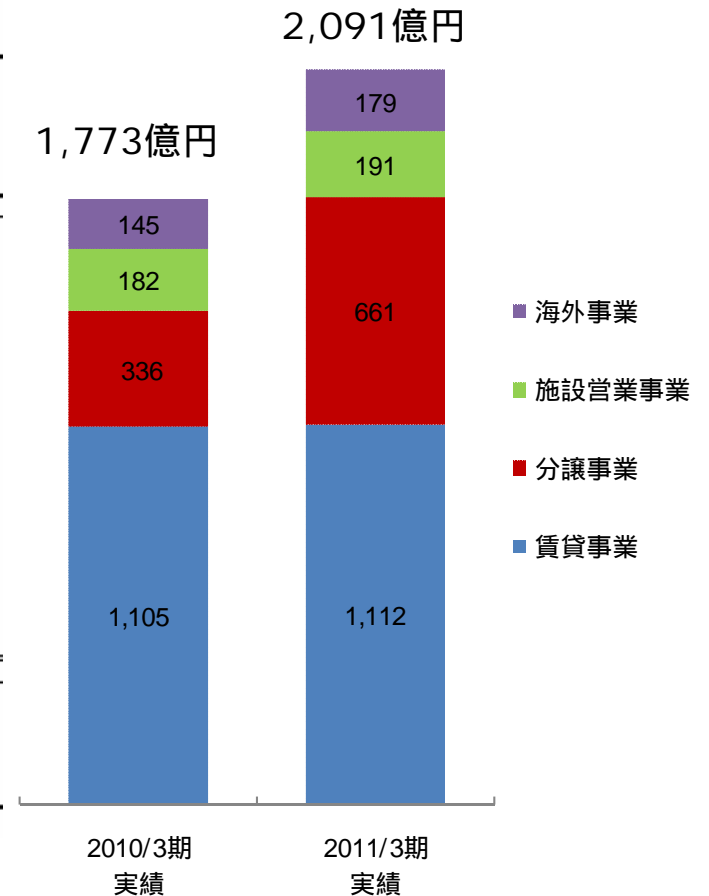
2011年5月25日
森ビル株式会社

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% |

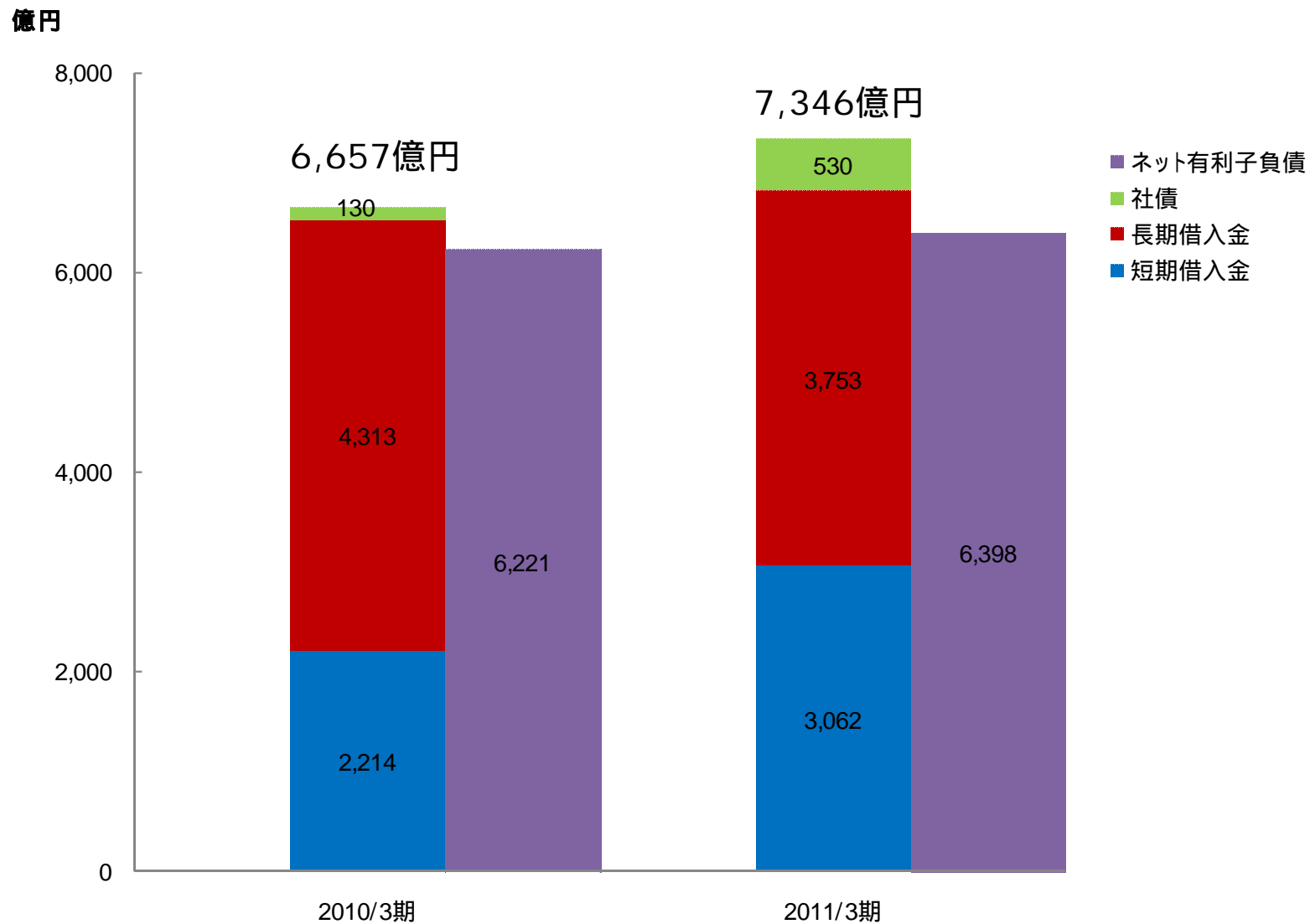
営業収益(売上)の内訳

| | 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% |



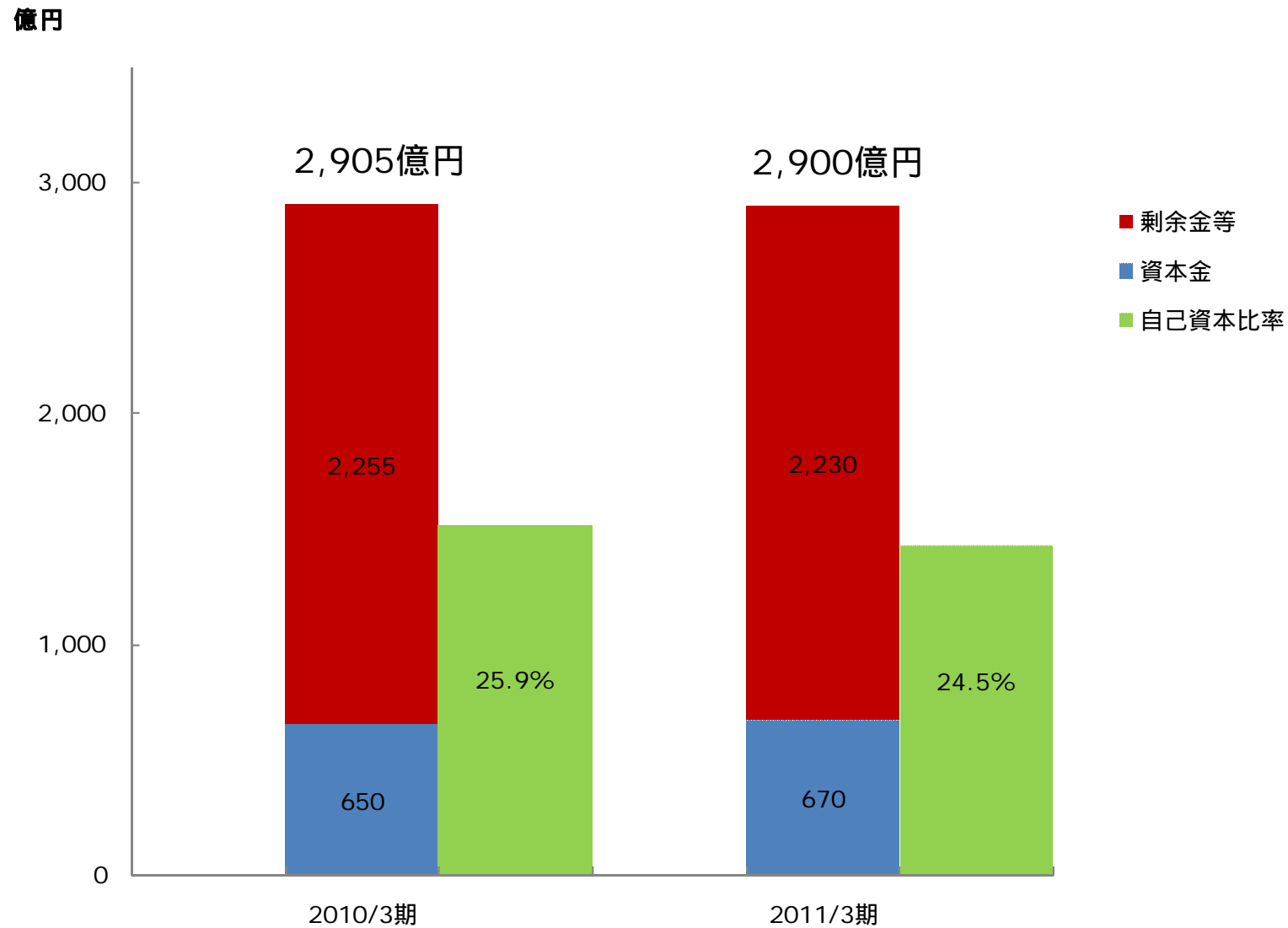
貸貸事業 貸貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業、その他
 分譲事業 投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
 施設営業事業 ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業、老人ホーム事業
 海外事業 海外における都市開発・貸貸管理事業等
 調整額 各セグメント間の取引額を消去

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

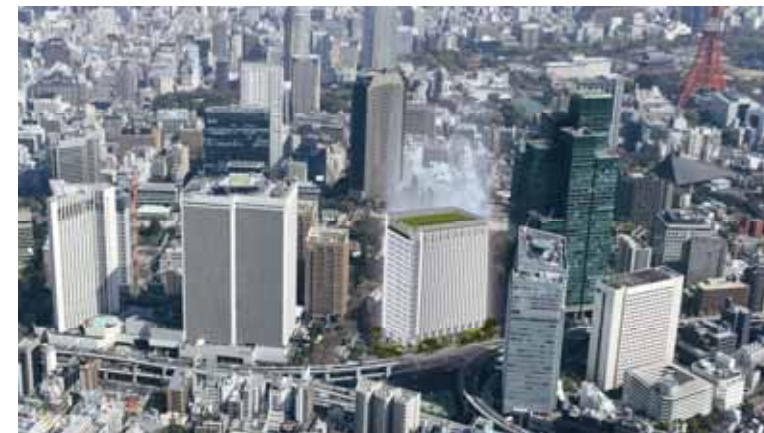


外観イメージ

| | |
|------|-------------|
| 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。