



アーケヒルズ 仙石山森タワー(2012年8月完成予定)

2012年4月撮影

2012年3月期 決算報告

2012年5月30日

森ビル株式会社

2012年3月期 決算概要

2012年3月期 連結損益計算書の概要

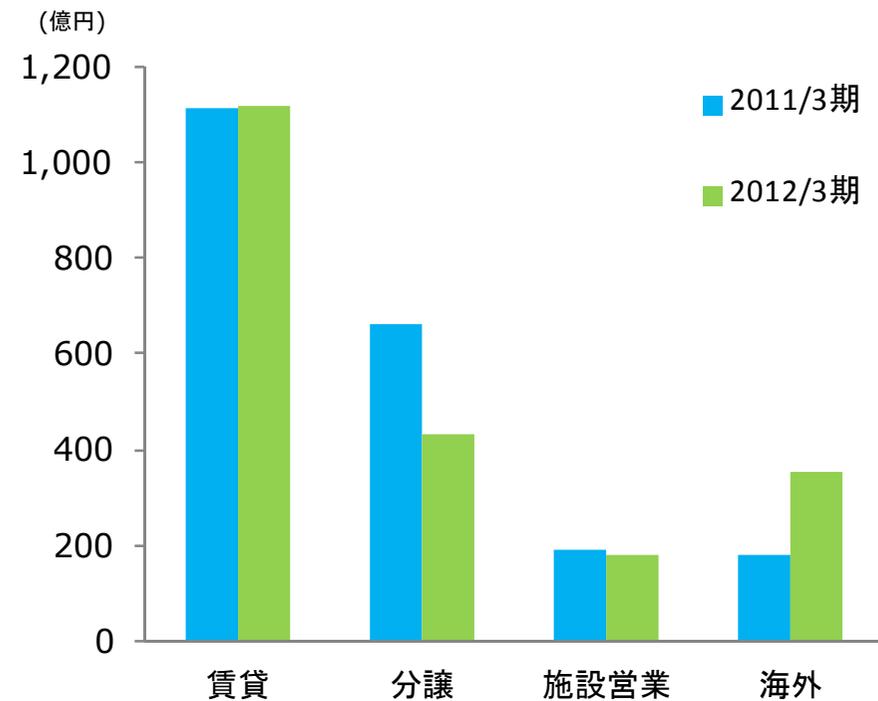
(単位:億円)

	2011/3	2012/3	対前期	
営業収益(売上)	2,091	2,002	△89	△4%
営業利益	390	470	+80	+21%
営業外損益	△ 138	△ 106	+31	
経常利益	251	363	+111	+45%
特別損益	△ 91	△ 232	△141	
税引前当期純利益	160	131	△29	
当期純利益	70	90	+19	+27%

2012年3月期決算 営業収益(売上)の内訳

(単位:億円)

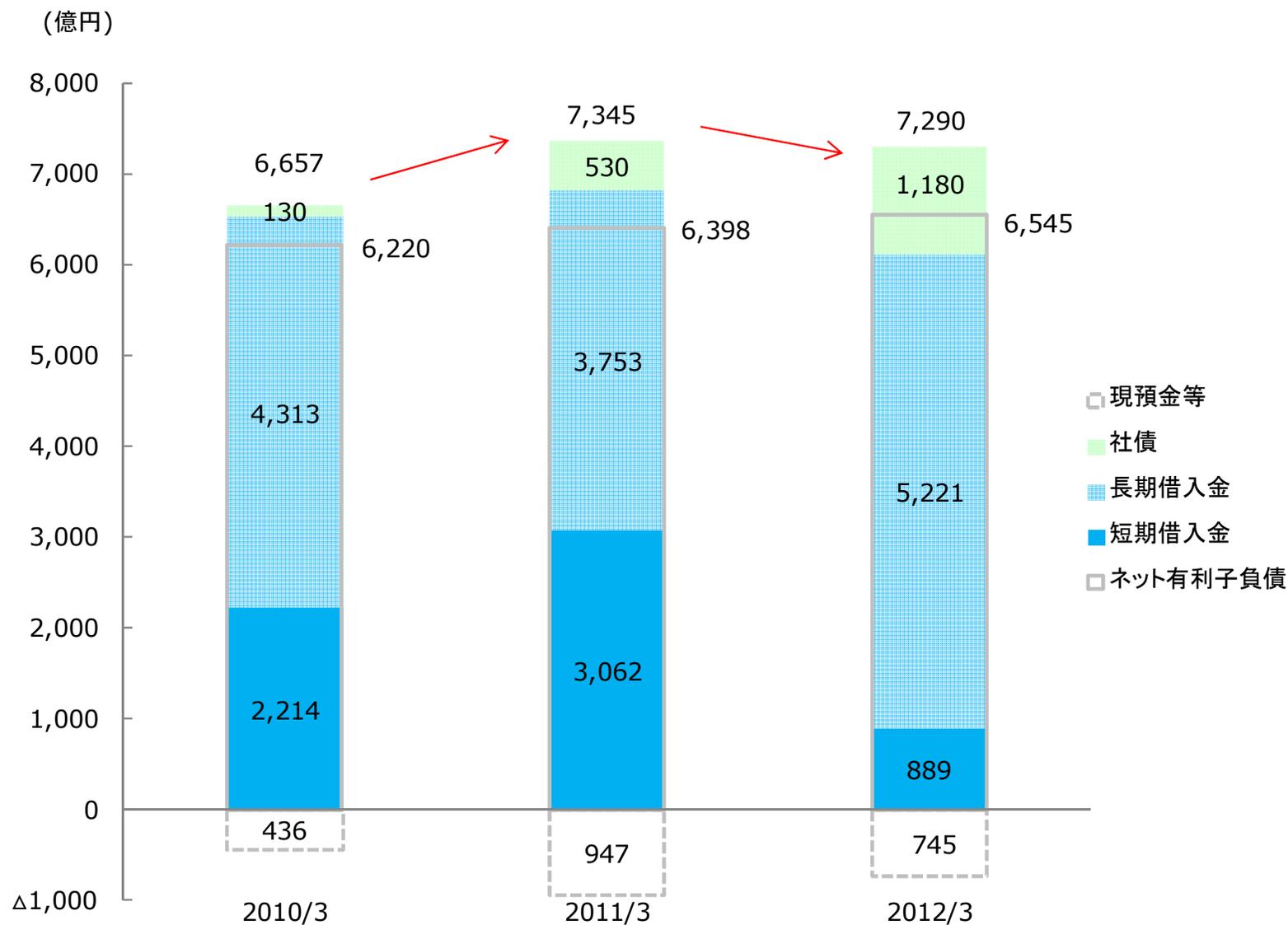
セグメント	2011/3	2012/3	対前期
賃貸	1,112	1,118	+6
分譲	661	432	△228
施設営業	190	180	△10
海外	179	352	+172
調整額	△ 52	△ 81	△29
営業収益(売上)	2,091	2,002	△89



◆セグメントの内容

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、その他
分譲	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	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	海外における都市開発・賃貸管理事業等
調整額	各セグメント間の取引額を消去

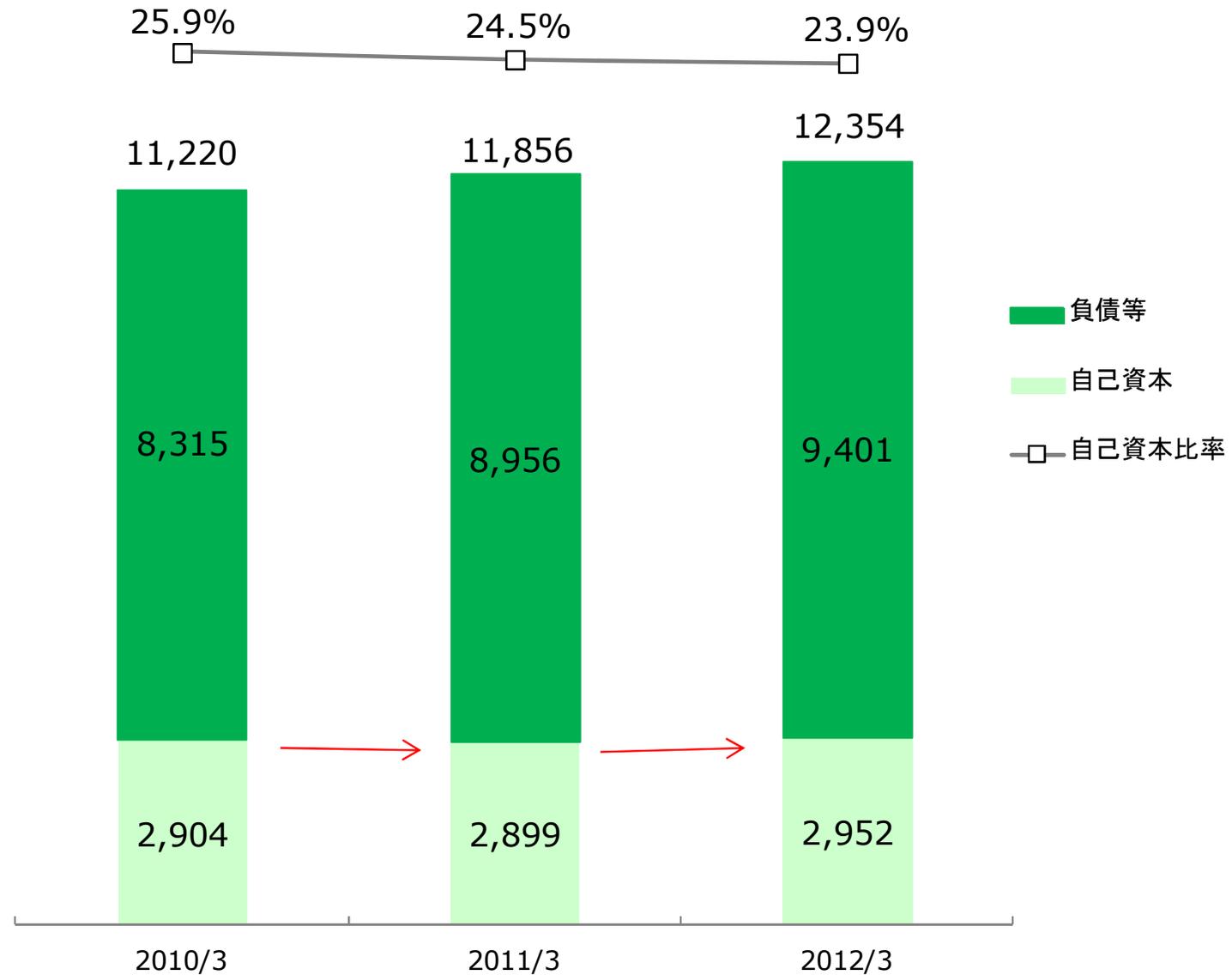
2012年3月期決算 有利子負債の状況



※ネット有利子負債:有利子負債－現預金等

2012年3月期決算 自己資本(比率)の状況

(単位:億円)



2013年3月期 業績予想

(単位:億円)

	2011/3	2012/3	2013/3 予想	増減	
営業収益(売上)	2,091	2,002	2,500	+498	+25%
営業利益	390	470	410	△60	△13%
経常利益	251	363	320	△43	△12%
当期純利益	70	90	150	+60	+67%

2012年3月期の取り組み

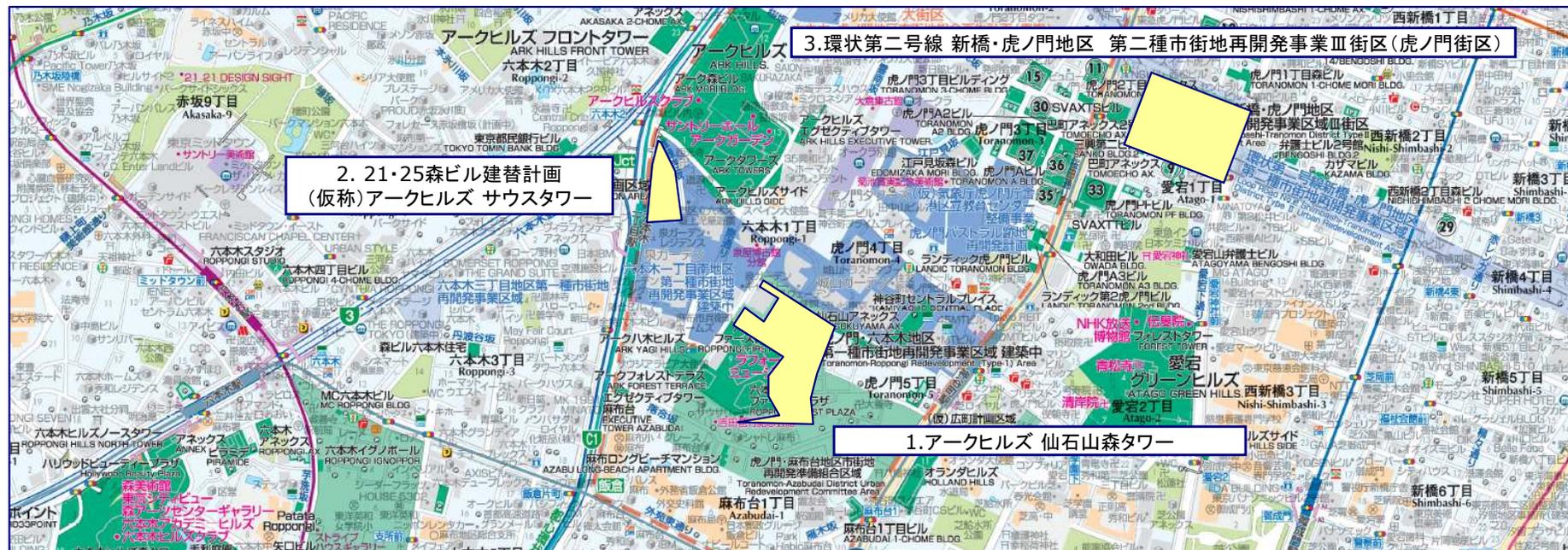
2012年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)

〈アーキヒルズの周辺エリアは、進化し続ける国際都心へ〉

アジアのヘッドクォーターを目指す東京の真の国際都心形成に向けて、当社が現在取り組んでいるプロジェクトを通じて、当エリアの発展に貢献してまいります。

〈建築中プロジェクト〉

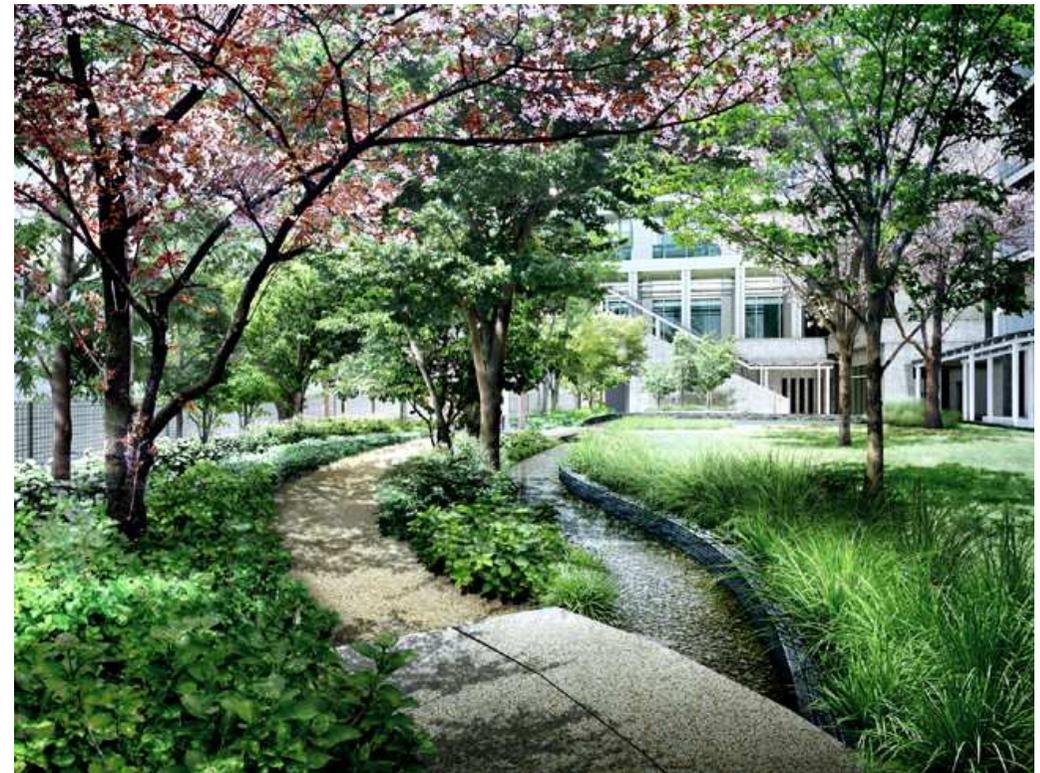
1. **アーキヒルズ 仙石山森タワー**
- 2009年10月着工、2012年8月竣工予定
2. **21・25森ビル建替計画 (仮称)アーキヒルズ サウスタワー**
- 2011年4月着工、2013年6月竣工予定
3. **環状第二号線 新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業Ⅲ街区(虎ノ門街区)**
- 2011年4月着工、2014年竣工予定



1. アークヒルズ 仙石山森タワー

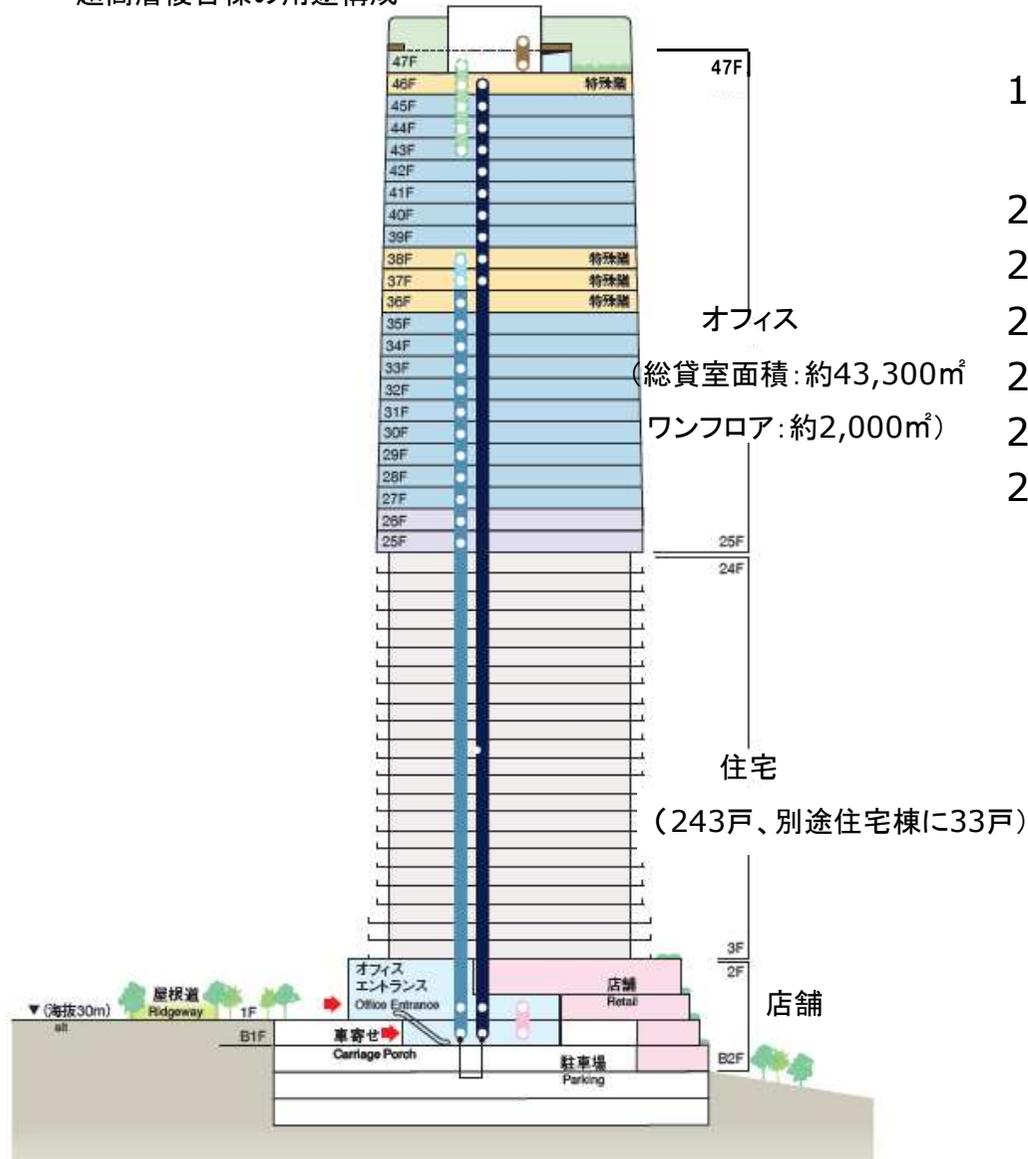


所在地	東京都港区六本木1丁目、虎ノ門5丁目
敷地面積	〈C-1地区〉約15,370㎡〈C-2地区〉約510㎡
延床面積	約143,720㎡
階数	(複合棟) 地上47階、地下4階 (住宅棟) 地上6階、地下2階
主要用途	事務所、住宅、店舗
着工	2009年10月
竣工	2012年8月(予定)



1. アークヒルズ 仙石山森タワー

超高層複合棟の用途構成



<事業経緯>

- | | |
|----------|-----------------------|
| 1989年 | 地元との街づくりに関する勉強会を開始 |
| | ⋮ |
| 2001年12月 | 虎ノ門・六本木地区市街地再開発準備組合設立 |
| 2007年 8月 | 都市計画決定告示 |
| 2008年 7月 | 虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合設立 |
| 2009年 2月 | 権利変換計画認可 |
| 2009年10月 | 本体工事着工 |
| 2012年 8月 | 竣工予定 |

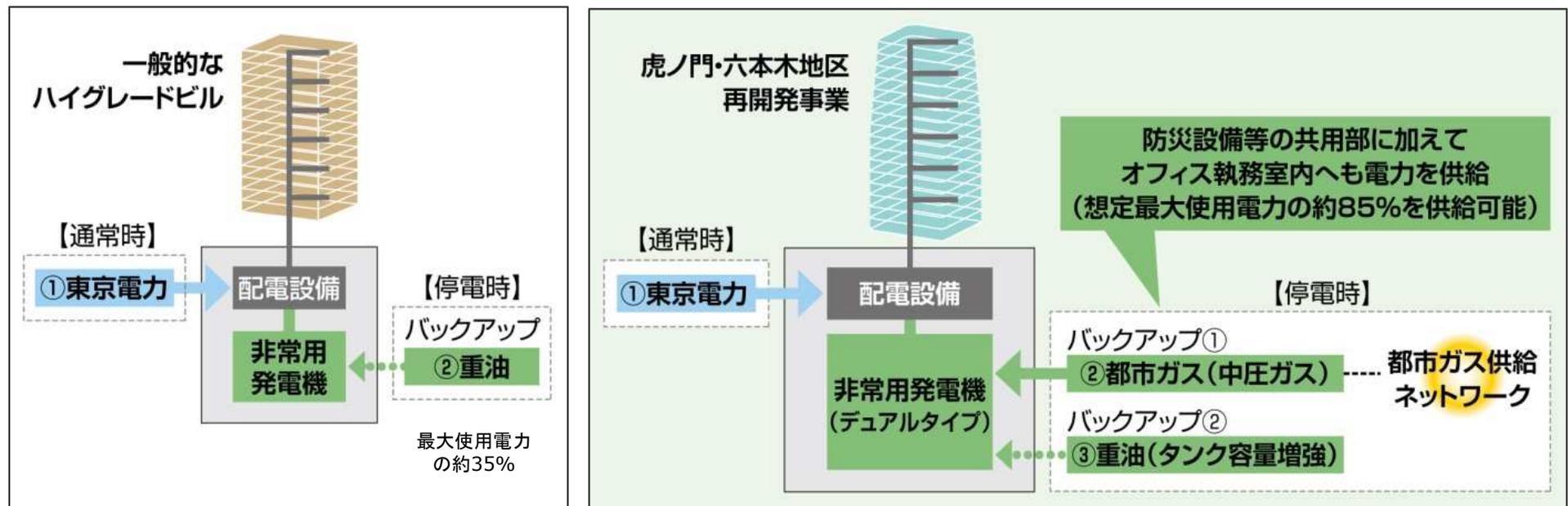


ルーフガーデン

1. アークヒルズ 仙石山森タワー

<事業継続性を高めた非常用自家発電システムの導入>

都市機能の維持と入居企業(オフィス)の事業継続性を高めるため、建築中の虎ノ門・六本木地区再開発(アークヒルズ 仙石山森タワー)において、停電時に都市ガス(中圧ガス)による自家発電で電力を供給し、入居企業の通常業務を継続可能とする非常用発電システムの導入を決定。(2011年7月)



非常用発電システム概略図

2012年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)

2. 21・25森ビル建替計画 (仮称)アークヒルズ サウスタワー



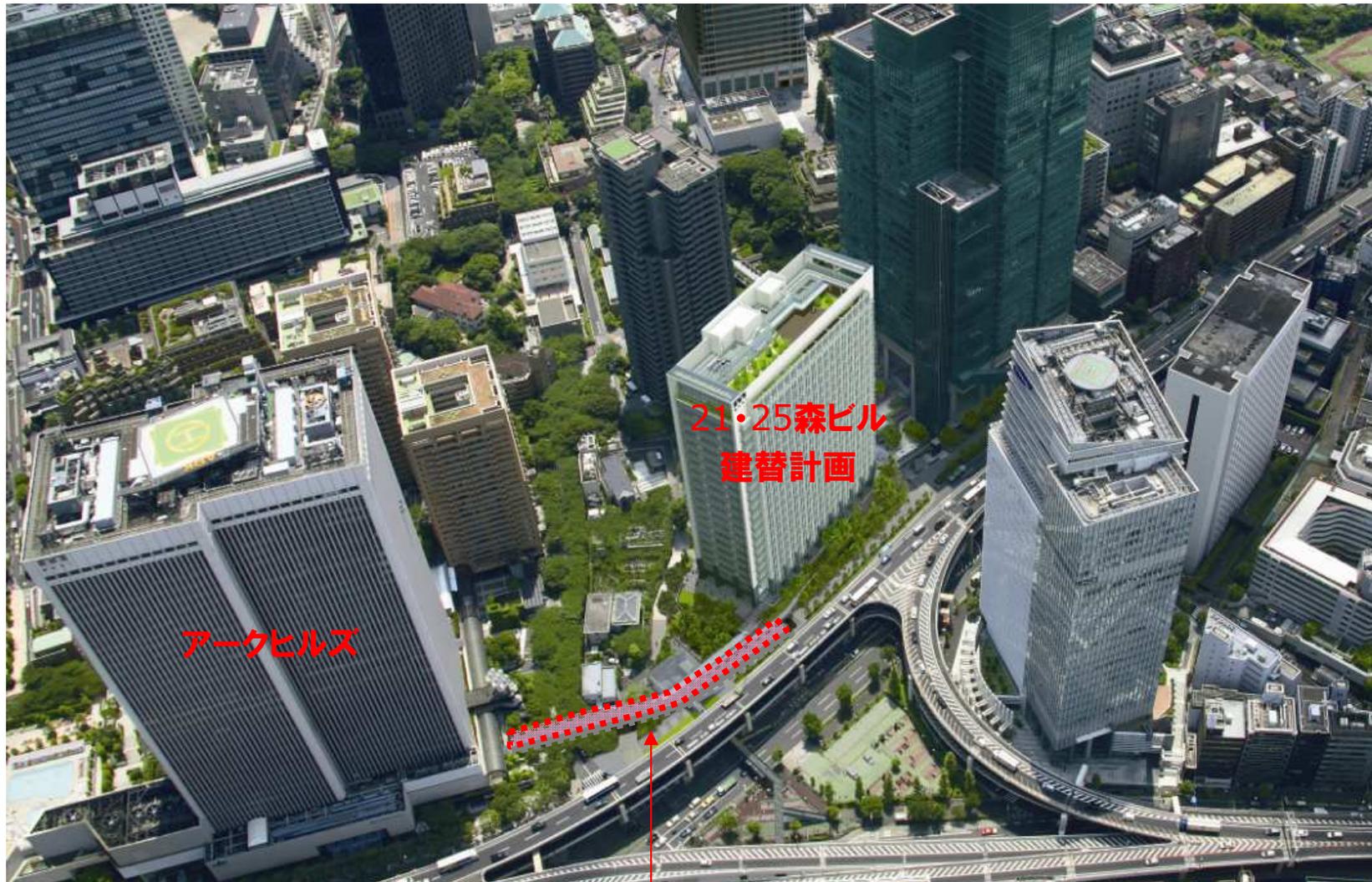
南西(首都高速側)から望む

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55,270㎡
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)



サンクンガーデン イメージ

2. 21・25森ビル建替計画 (仮称)アークヒルズ サウスタワー



アークヒルズとデッキで接続し、当区域の利便性と地域の回遊性を向上

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Ⅲ街区 (虎ノ門街区)



汐留方面から望む

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)



立体道路制度と人工地盤の活用により開放的な広場・緑地を創出

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Ⅲ街区 (虎ノ門街区)



<事業経緯>

1946年 3月	環状第二号線 都市計画決定
1989年 6月	立体道路制度の創設
1996年11月	「環状第二号線(新橋～虎ノ門)地区まちづくり協議会」設立
1998年12月	市街地再開発事業 都市計画決定
	環状第二号線 都市計画変更(平面街路から地下トンネルへ)
2002年 5月	当社および西松建設が事業協力者に決定
2002年10月	市街地再開発事業 事業決定
2009年 7月	当社がⅢ街区(虎ノ門街区)の特定建築者予定者に決定
2011年 4月	Ⅲ街区本体工事着工
2014年	竣工予定



環状第2号線位置図

- 今回事業区間
- 環状第2号線供用区間
- - - 環状第2号線未整備区間

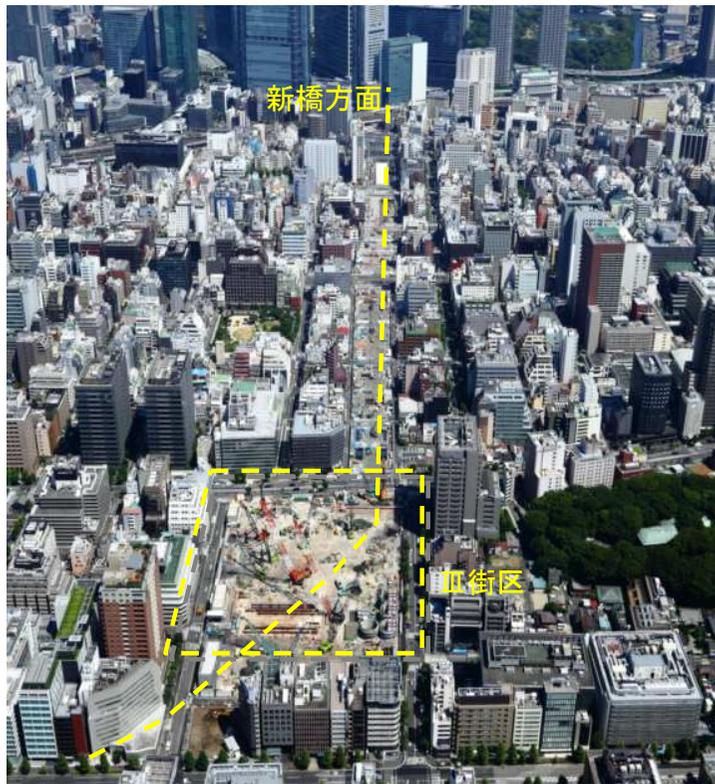
(資料:東京都作成)

【環状第二号線について】

環状第二号線の道路計画は、1946年に都市計画決定された後、新橋・虎ノ門区間は、実現を見ないまま長い期間が経過。1989年の立体道路制度の創設により、道路整備に併せて再開発ビルの整備が可能となったことで、当区間の事業実施に向けた合意形成が進み、現在は2014年の完成に向け建築工事中。

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Ⅲ街区 (虎ノ門街区)

超高層タワーの地下を貫通する自動車道路。地上部は幅員40mの東京のシンボルストリートとなる。



2011年8月撮影



2012年5月撮影

2012年3月期の取り組み(コンサルティング事業)

中国上海市「環球金融中心公共緑地開発」 2011年12月 着工

「上海環球金融中心」に隣接する公共緑地での商業施設開発計画。
緑地における立体利用および地下空間を有効活用し、屋上部分を積極緑化。
上海環球金融中心の商業施設と連動して双方の特徴を生かした一体的で
統一感ある運営を目指す。



建築主	上海陸家嘴金融貿易区開發股分有限公司
コンサルティング	森ビル株式会社
設計	中船第九設計研究工程有限公司
設計コンサルティング	森大廈(上海)有限公司 [建築] EADGランドスケープ設計(上海)有限公司 [ランドスケープ] 邁進工程設計諮詢(上海)有限公司 [機械電気]
敷地面積	12,839 m ²
延床面積	37,063 m ²
着工	2011年12月
竣工	2015年竣工(予定)

<参考> 中国上海市「ペDESTリアンデッキ計画」



1期区間(全長約860m)



2期区間(全長約540m)

当計画は、上海市浦東新区の陸家嘴地区において、オフィスワーカー、周辺住民や観光客が安心して楽しみながら歩ける歩行空間を提供することを目的に、2005年頃に事業主体である上海市に構想案を提言し、その後、共同研究を経て設計コンサルティングを受託。

2008年には1期区間の工事に着手、2010年の上海万博前にリング部分(明珠環)、バスターミナル部分(東方浮庭)が開通。

通常の歩道橋より少し高く、デッキの歩道幅は約9mとゆとりある幅員が確保され、景観面も圧迫感のないよう、橋脚やデッキ下部のデザインにも配慮。夜はライトアップされており、陸家嘴地区の観光資源としても注目されている。

2012年3月期の取り組み(コンサルティング事業)

熊本県熊本市「くまもと森都心」 2012年3月オープン



関連会社である森ビル都市企画株式会社が、事業の代表構成員として推進してきた熊本駅前東A地区第二種市街地再開発事業がグランドオープン。

所在地	熊本県熊本市春日1丁目
敷地面積	約7,300m ²
延床面積	約52,500m ²
主要用途	公益施設、商業・業務施設、共同住宅(225戸)
施工者	熊本市
建設業務代行者 事業参画者	ABILITY11グループ(代表者・森ビル都市企画、ミサワホーム、戸田建設九州支店 ほか)
森ビル都市企画 受託内容	全体推進業務、事業参加者の誘致、事業スキーム策定、テナント誘致支援等
着工	2008年12月
竣工	2012年3月

香川県高松市「丸亀町グリーン」 2012年3月竣工(4月オープン)



関連会社である森ビル都市企画株式会社が、業務代行者として総合コンサルティングを手がけてきた、高松丸亀町商店街G街区第一種市街地再開発事業「丸亀町グリーン」が3月末に竣工。施設開業は4月。

所在地	香川県高松市丸亀町7-16、8-23、他
敷地面積	約8,900m ² (区域面積1.2ha)
延床面積	約44,000m ²
主要用途	商業、住宅、ホテル、駐車場、駐輪場 他
事業者	高松丸亀町商店街G街区市街地再開発組合
業務代行者	森ビル都市企画株式会社
森ビル都市企画 受託内容	全体推進業務、再開発コーディネーター、再開発組合事務局支援、権利変換計画作成、設計関連業務、工事監理、施設計画、テナント誘致 等
着工	2010年11月
竣工	2012年3月

2012年3月期の取り組み(コンサルティング事業)

韓国ソウル市「D-Cube City」 2011年8月 オープン

関連会社である森ビル都市企画株式会社の海外都市開発コンサルティング事業において初の大規模複合プロジェクトのオープン。オープン後の街の運営についてもコンサルティング業務を受託。



所在地	韓国ソウル市九老区新道林洞 360-45
敷地面積	約26,000m ²
延床面積	約350,000m ²
主要用途	事務所、住宅、ホテル、店舗、ミュージカルホール、コンベンション
事業者	大成産業株式会社 (韓国)
施工者	大成産業株式会社 (韓国)
森ビル都市企画 受託内容	立地環境分析、開発戦略策定、事業性分析、マーケティング計画、 設計関連業務、テナントリーシング、運営管理支援 等
着工	2007年11月
竣工	2011年6月

連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	2011/03期	2012/03期	増減	科 目	2011/03期	2012/03期	増減
流動資産				流動負債			
現金及び預金	88,716	68,526	△ 20,190	支払手形及び営業未払金	5,744	6,640	895
受取手形及び営業未収入金	9,953	15,664	5,710	短期借入金	306,222	88,908	△ 217,313
エクイティ出資	6,346	4,573	△ 1,773	1年内償還予定の社債	-	13,000	13,000
たな卸資産	42,631	73,778	31,147	未払法人税等	370	1,579	1,209
繰延税金資産	1,025	4,404	3,378	賞与引当金	785	783	△ 1
その他	19,394	23,457	4,062	災害損失引当金	452	-	△ 452
貸倒引当金	△ 165	△ 136	29	その他	26,301	29,280	2,979
流動資産合計	167,902	190,267	22,364	流動負債合計	339,877	140,192	△ 199,684
固定資産				固定負債			
有形固定資産				社債	53,000	105,000	52,000
建物及び構築物	220,662	187,884	△ 32,778	長期借入金	375,340	522,143	146,803
機械装置及び運搬具	8,496	7,228	△ 1,268	退職給付引当金	2,872	3,207	334
工具、器具及び備品	5,779	4,851	△ 928	役員退職慰労引当金	1,163	1,043	△ 120
土地	460,895	414,990	△ 45,905	繰延税金負債	30,711	32,320	1,609
建設仮勘定	25,968	66,713	40,744	その他	72,025	113,931	41,906
信託不動産	83,440	173,568	90,128	固定負債合計	535,113	777,646	242,533
その他	49,164	48,535	△ 629	負債合計	874,990	917,839	42,849
有形固定資産合計	854,408	903,771	49,362				
無形固定資産				純資産の部			
借地権	74,246	63,171	△ 11,074	株主資本			
その他	4,116	2,606	△ 1,510	資本金	67,000	67,000	-
無形固定資産合計	78,362	65,777	△ 12,585	資本剰余金	56,819	56,819	-
投資その他の資産				利益剰余金	166,745	170,610	3,865
投資有価証券	19,239	14,148	△ 5,091	自己株式	△ 505	△ 505	-
エクイティ出資	38,327	32,875	△ 5,452	株主資本合計	290,059	293,924	3,865
長期貸付金	8,287	8,466	179	その他の包括利益累計額			
繰延税金資産	2,971	1,302	△ 1,669	その他有価証券評価差額金	1,314	1,254	△ 60
その他	21,052	23,461	2,408	繰延ヘッジ損益	△ 336	△ 33	303
貸倒引当金	△ 4,861	△ 4,653	208	為替換算調整勘定	△ 1,040	148	1,189
投資その他の資産合計	85,017	75,600	△ 9,417	その他の包括利益累計額合計	△ 62	1,369	1,432
固定資産合計	1,017,788	1,045,148	27,360	少数株主持分	20,704	22,282	1,578
資産合計	1,185,690	1,235,416	49,725	純資産合計	310,700	317,576	6,876
				負債純資産合計	1,185,690	1,235,416	49,725

連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	2011/03期	2012/03期	増減
営業収益	209,121	200,204	△ 8,916
営業原価	146,140	130,708	△ 15,431
営業総利益	62,981	69,496	6,515
販売費及び一般管理費	23,947	22,459	△ 1,487
営業利益	39,033	47,037	8,003
受取利息	276	299	23
持分法による投資利益	965	1,191	226
受取補償金	1,683	1,683	-
その他の	1,419	1,803	384
営業外収益	4,344	4,977	633
支払利息	16,360	13,946	△ 2,414
その他の	1,828	1,682	△ 146
営業外費用	18,189	15,628	△ 2,560
経常利益	25,188	36,386	11,197
固定資産売却益	17,966	1,958	△ 16,007
その他の	264	1,287	1,022
特別利益	18,231	3,246	△ 14,985
固定資産売却損失	3,864	13,535	9,671
減損損失	-	9,094	9,094
災害損失引当金繰入額	452	-	△ 452
債務保証損失引当金繰入額	10,778	-	△ 10,778
その他の	12,293	3,876	△ 8,417
特別損失	27,389	26,506	△ 882
税金等調整前当期純利益	16,030	13,126	△ 2,904
法人税、住民税及び事業税	8,532	1,779	△ 6,752
法人税等調整額	△ 1,181	68	1,250
少数株主損益調整前当期純利益	8,680	11,278	2,597
少数株主損益	1,602	2,259	657
当期純利益	7,077	9,018	1,940

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。