



森ビル株式会社
MORI BUILDING CO.,LTD.



2014年3月期 中間決算報告

2013.11.19

2014年3月期 中間決算概要

2014年3月期 中間連結損益計算書の概要

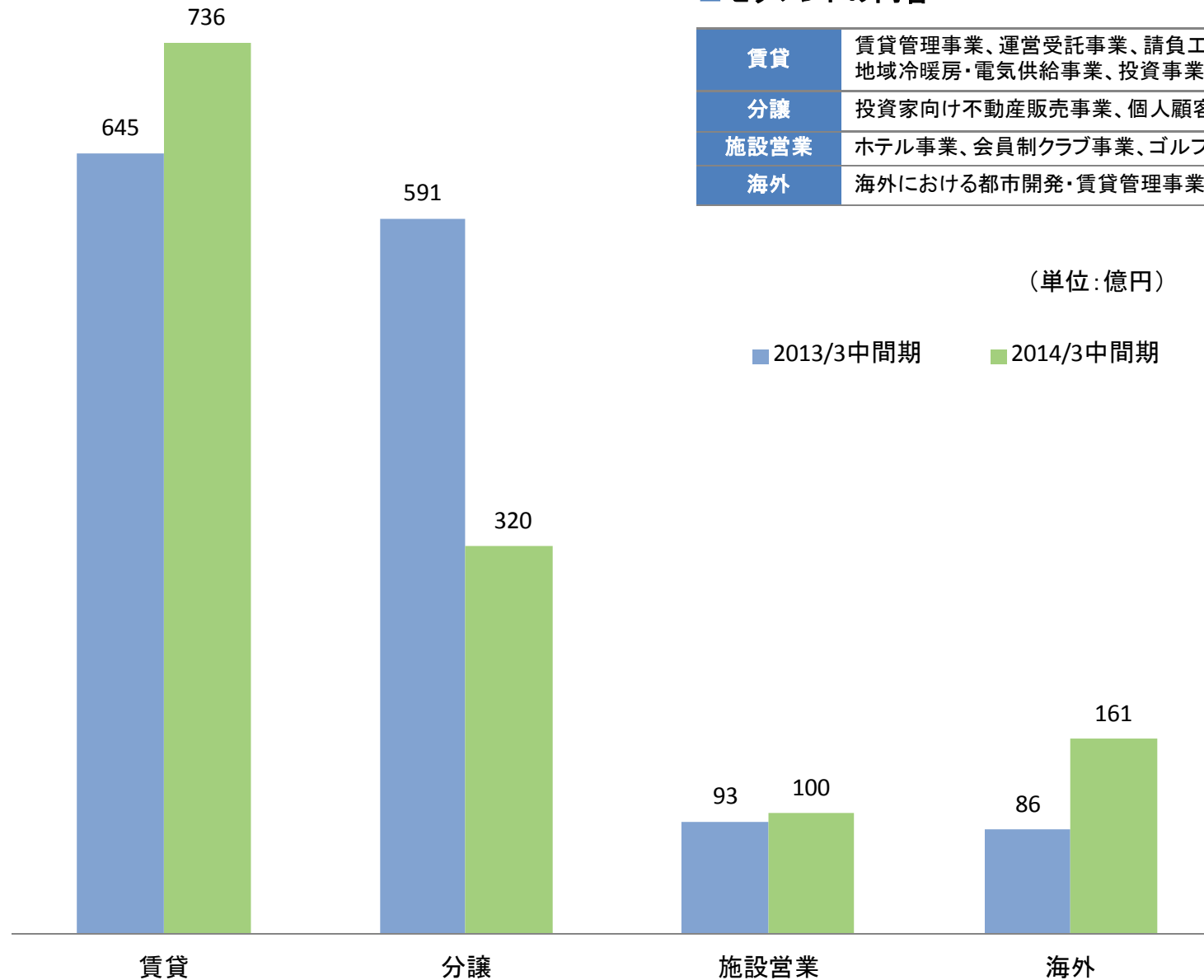
(単位: 億円)

	2013/3 中間期	2014/3 中間期	増減	
営業収益(売上)	1,391	1,291	△99	△7%
営業利益	248	272	+24	+10%
営業外損益	△49	△57	△8	
経常利益	198	215	+16	+8%
特別損益	△32	1,203	+1,236	
税金等調整前中間純利益	165	1,418	+1,252	
中間純利益	109	1,332	+1,222	12倍

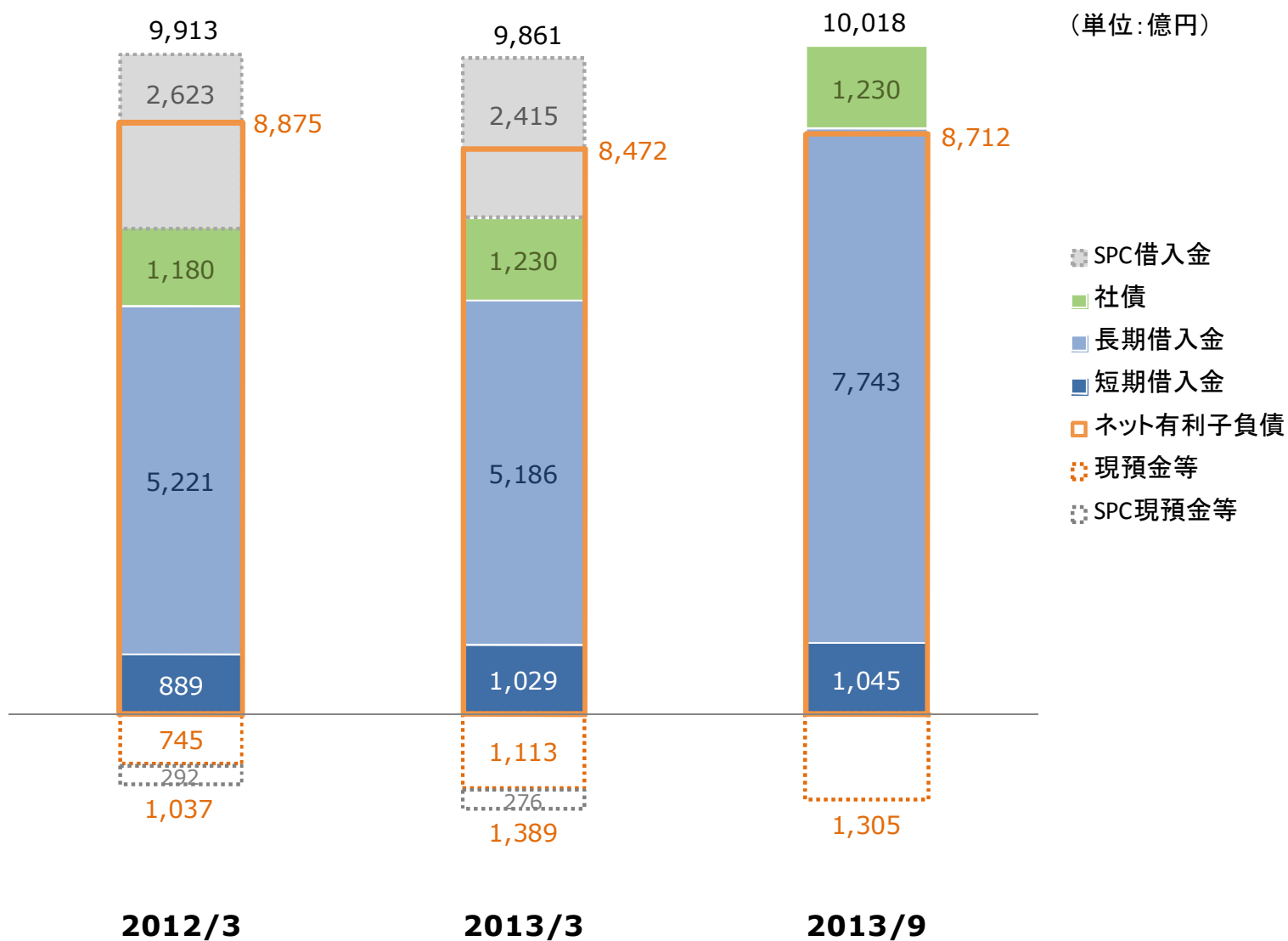
2014年3月期中間決算 営業収益(売上)の内訳

■セグメントの内容

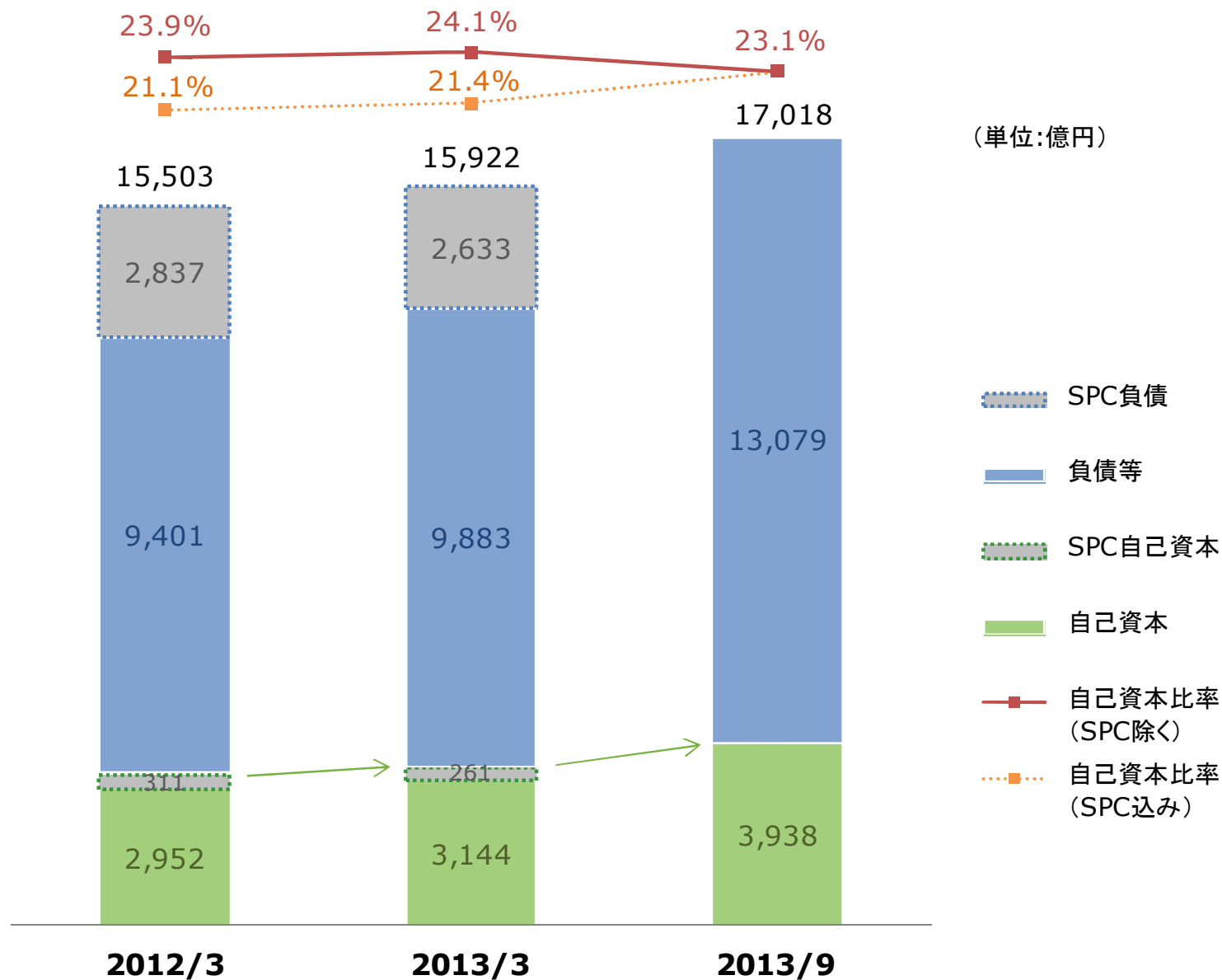
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業、投資事業、その他
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等



2014年3月期中間決算 有利子負債の状況



2014年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



2014年3月期 業績予想

(単位:億円)

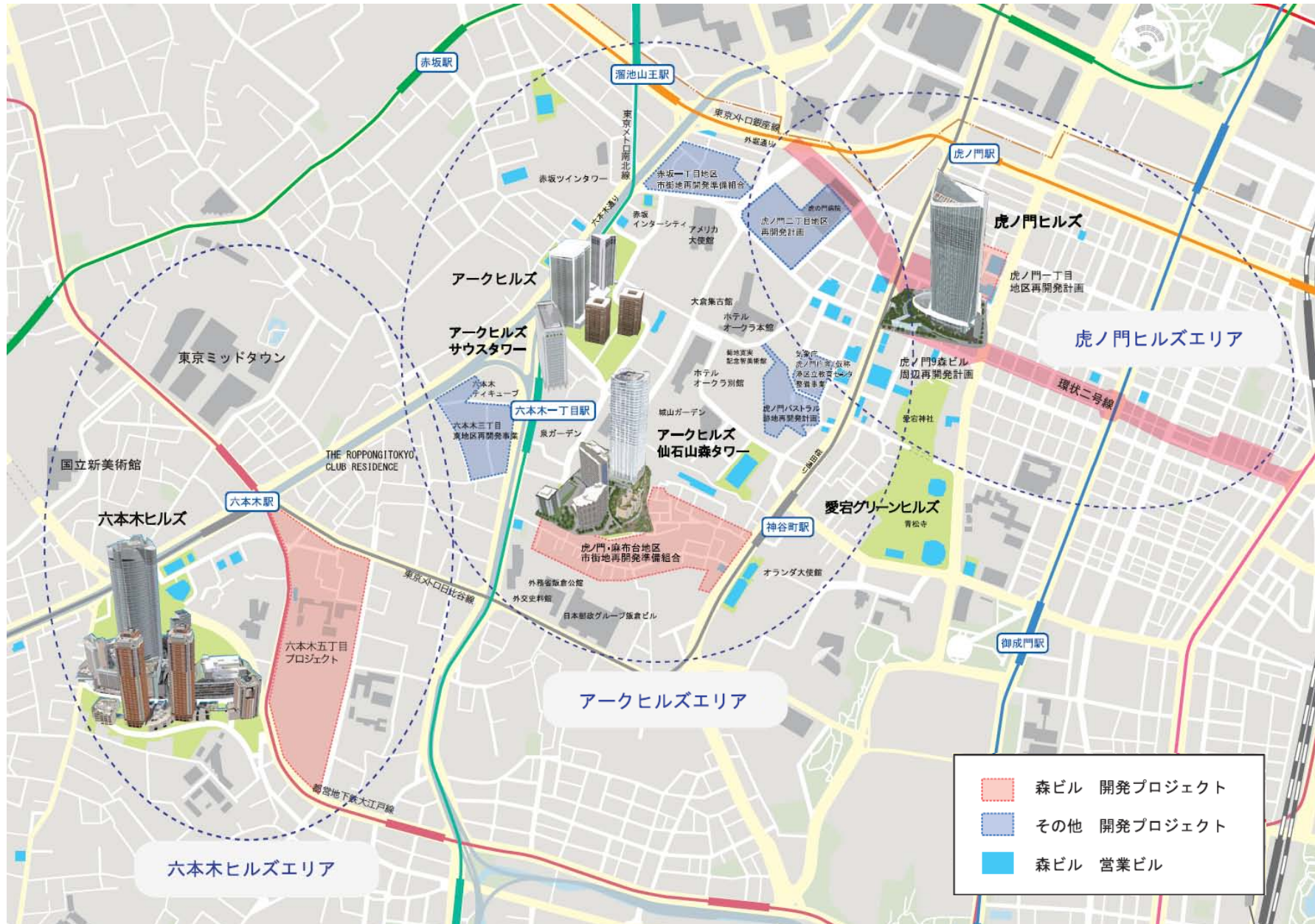
	前回予想 (2013/6発表)	今回予想 (2013/11発表)	2013/3 実績	前期比	
営業収益(売上)	2,600	2,600	2,484	+115	+5%
営業利益	530	530	420	+109	+26%
経常利益	400	400	391	+8	+2%
当期純利益	1,390	1,390	144	+1,245	10倍

2014年3月期の取り組み

※ P.9～P.19の掲載内容のうち、進行中のプロジェクトについては現段階での計画概要に基づいたものです。
完成時には一部異なる場合がございます。あらかじめご了承ください。

3つのヒルズエリア <東京の“国際新都心”エリア>

- 六本木・虎ノ門・新橋エリアは「世界で最もビジネスをしやすく、住みやすい」街となるポテンシャルを有している。



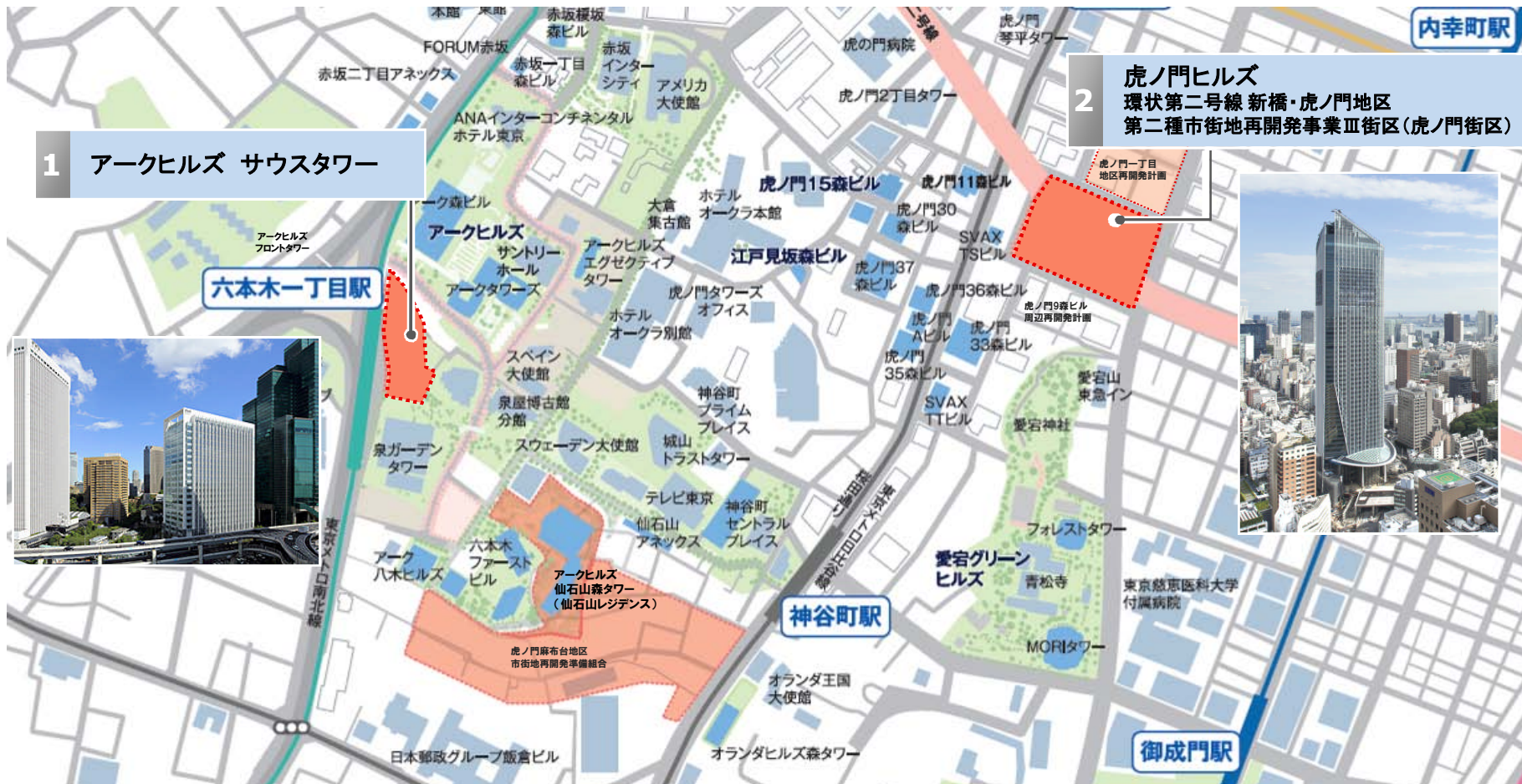
“国際新都心”形成に向けた当社のプロジェクト

1 アークヒルズ サウスタワー

2013年9月竣工

2 虎ノ門ヒルズ
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)

2013年3月上棟 2014年竣工(予定)



1. アークヒルズサウスタワー



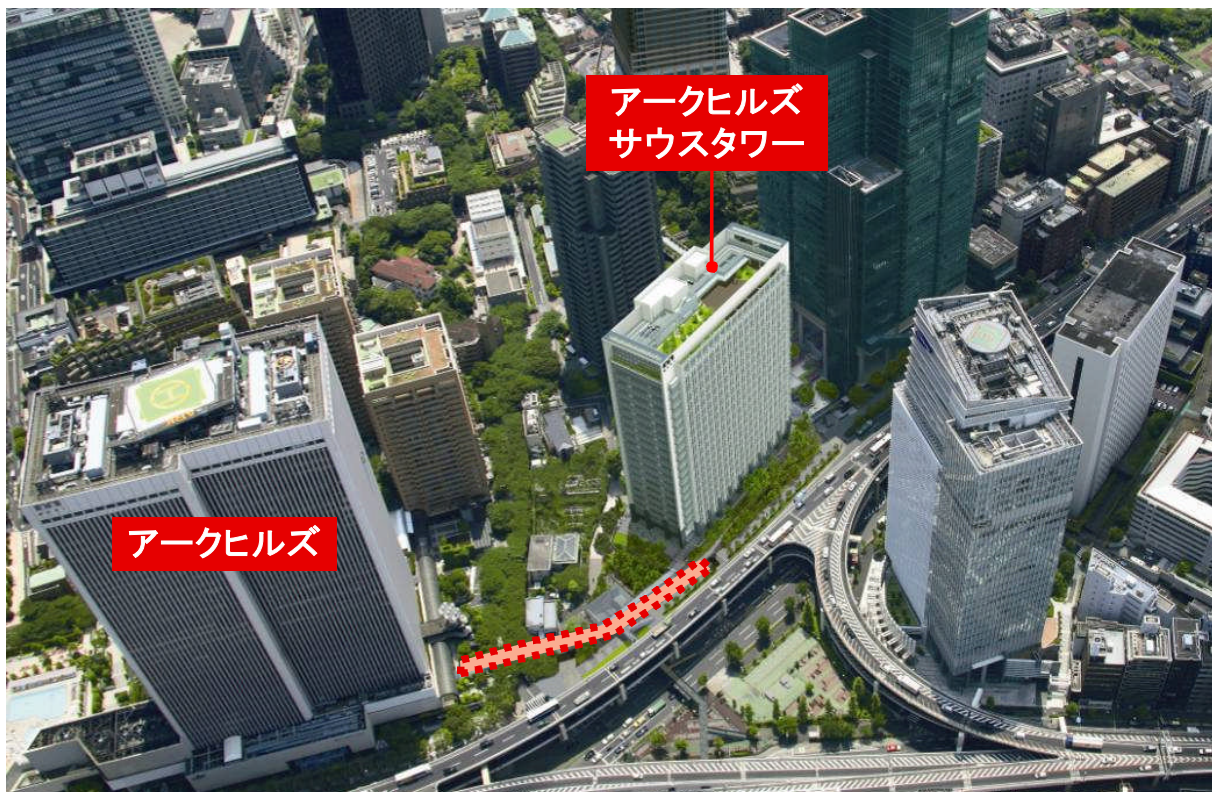
2013年9月撮影

所在地	東京都港区六本木1丁目
敷地面積	約5,800㎡
延床面積	約55,000㎡
階数	地上20階、塔屋1階、地下3階
主要用途	事務所、店舗、駐車場
着工	2011年4月
竣工	2013年9月

■プロジェクトの特徴

- 1970年代に完成した21、25森ビルを一体的に建替えたプロジェクト
- アークヒルズエリアの核(コア)となる新たな複合オフィスビル
- 六本木一丁目駅と直結し、駅とアークヒルズをつなぐデッキを新設
- 豊かな働き方を実現し、環境負荷に配慮した機能的なオフィス
- 機能性と利便性を追求した「スモールオフィス」を整備
- 1,000㎡の都心部最大規模となる屋上庭園
- BCPの需要を満たす最高水準の耐震、防災機能
(3種類の制振装置を採用、非常用発電機導入)
- 森ビル初のDBJグリーンビルディング認証 最高位「プラチナ」取得

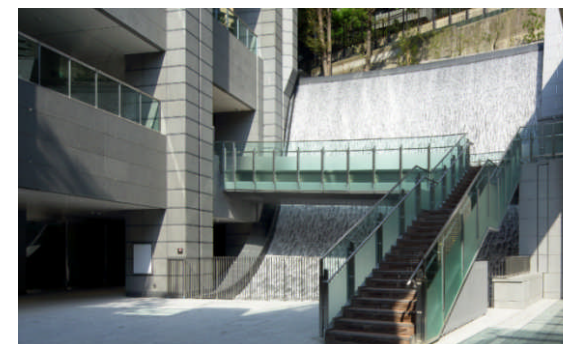
1. アークヒルズサウスタワー



新設の歩行者デッキが地域をつなぎ、赤坂・六本木エリアの魅力向上に貢献



「スカイパーク」(約1,000㎡)
超高層ビルとして都心部最大規模となる屋上庭園



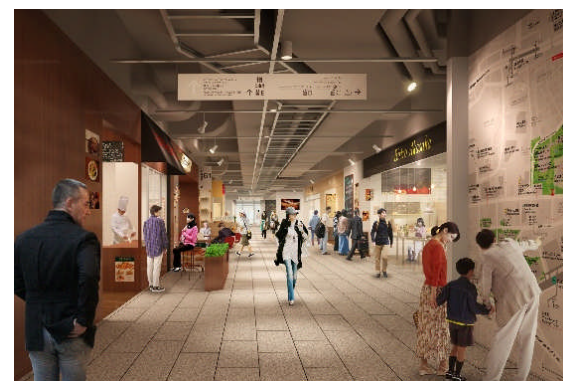
「サンクンガーデン カスケード」
落差約12m、幅約13mを誇る巨大な人工滝



アークヒルズと接続する新設デッキ



東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅直結の好立地



「食」を中心に、豊かで楽しいワーク&ライフ
スタイルを創造する約15の店舗

2. 【建築中】虎ノ門ヒルズ

- 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)



2013年10月撮影

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、塔屋1階、地下5階
主要用途	事務所、住宅、店舗、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)

■プロジェクトの特徴

- 新たなシンボルストリートとともに誕生する東京のランドマーク
- 道路と建物を一体的に整備した画期的プロジェクト
立体道路制度を活用した東京都心の新しい都市開発モデル
- 官民連携による推進体制
(施行者は東京都、当社は特定建築者として参画)
- 国際ビジネスセンターの一翼を担う多機能複合の超高層タワー
- 1フロア貸室面積約3,400㎡の最高グレードのオフィス環境
- BCPの需要を満たす最高水準の耐震、防災機能
3種類、1,218基の制振装置を採用、非常用発電機導入
- 日本初進出の革新的なホテル「アンダーズ 東京」の開業
- 「アンダーズ 東京」と連携した住宅サービスの実現
- エリア最大規模の“スマート・カンファレンスセンター”
- 国土交通省 平成22年度「省CO2先導事業」に認定

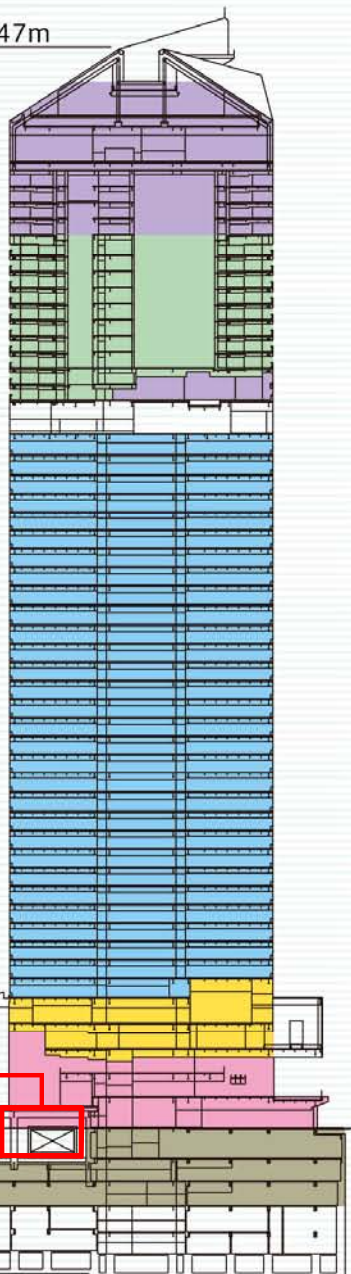
2. 【建築中】虎ノ門ヒルズ <道路と建物の一体的な事業>

- 超高層タワーの地下を貫通する自動車専用道路
6,000㎡のオープンスペースや、幅員40mの東京のシンボルストリートを実現



2. 【建築中】虎ノ門ヒルズ

▼247m



規模:地上52F、地下5F 敷地面積:17,100 m² 延床面積:244,300 m²

47F~52F	ホテル	164室	21,700m ²
	37F ホテルSPA	1F ホテルカフェ	

37F~46F	住宅	172戸	17,000m ²
---------	----	------	----------------------

6F~35F	オフィス	30フロア	99,000m ²
--------	------	-------	----------------------

4F~5F	カンファレンス		5,600m ²
-------	---------	--	---------------------

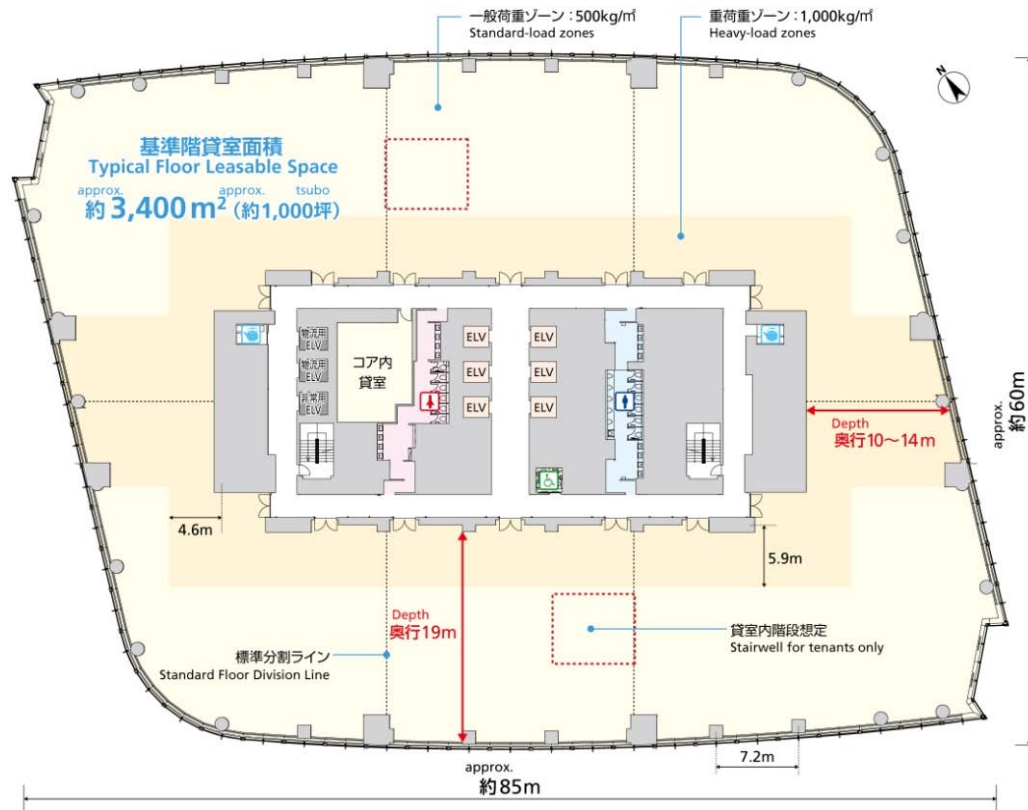
1F~4F	店舗	約25店舗	3,900m ²
-------	----	-------	---------------------

B4F~B1F	駐車場		30,000m ²
---------	-----	--	----------------------

※各用途は専有面積を表示

2. 【建築中】虎ノ門ヒルズ <オフィス>

- 約3,400㎡(約1,000坪)、天井高2.8mの無柱空間を実現したフレキシビリティの高い快適な執務空間



オフィスエントランスロビー



日常からビジネスダイニングまで、飲食を中心とした商業施設

2. 【建築中】虎ノ門ヒルズ <レジデンス>

- 37階～46階に位置する172戸のレジデンス
 - ・ ルームサービスやホテルスパなど、「アンダーズ 東京」との連携により様々なホテルサービスが利用可能



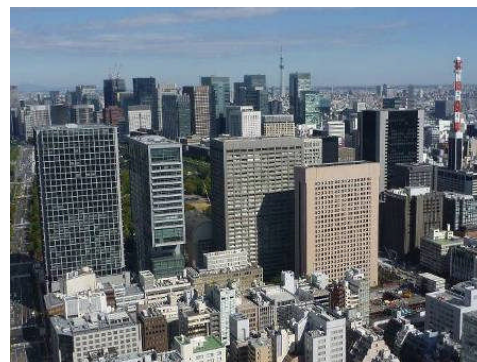
■ 38階からの眺望



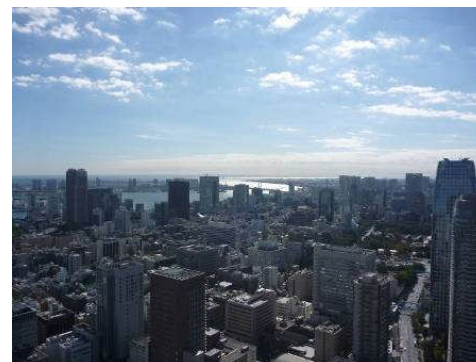
南西方向の眺望



南方の眺望



北方の眺望



南東方向の眺望

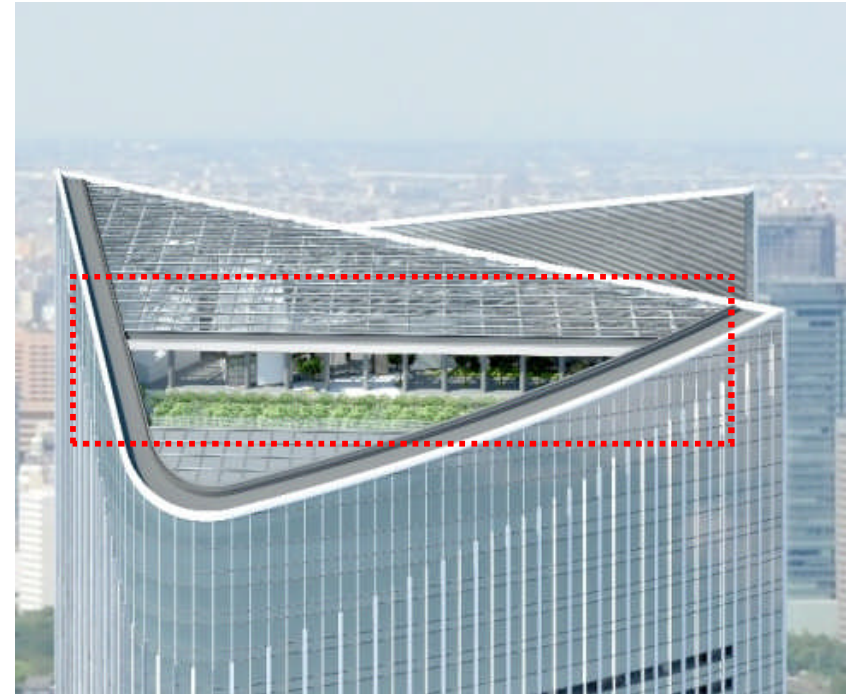
2. 【建築中】虎ノ門ヒルズ <ホテル:アンダーズ 東京>

- 都市の文化や個性を反映させる、日本初進出のラグジュアリーブティックホテル



アウトドアテラス(52階)

- ・ 47階～52階に164室の客室
- ・ 最上階の52階にはルーフトップバー
- ・ イベントスペースにつながるアウトドアテラス
- ・ 都内で一番高い場所に位置する独立型チャペル



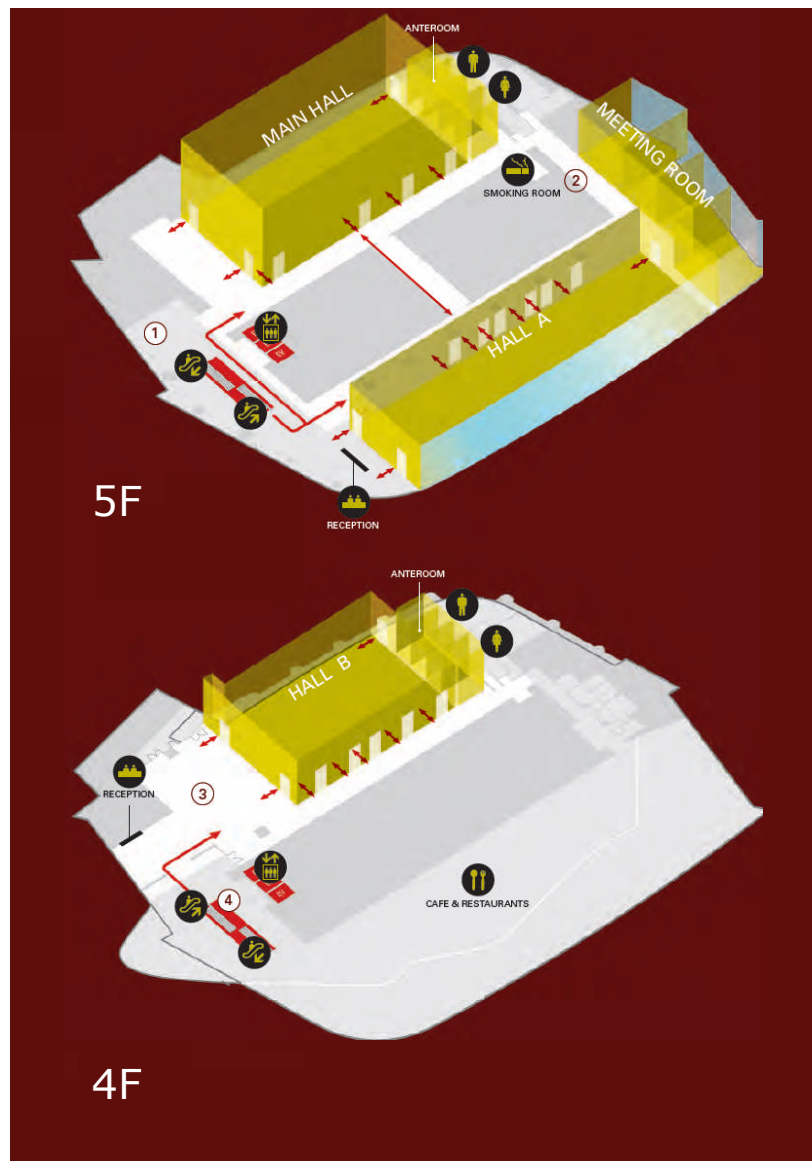
日本の高層ホテルとしては初めてのオープンエアスペース



バンケットホール(52階)

2. 【建築中】虎ノ門ヒルズ <カンファレンスセンター>

- 国際会議から展示会まで幅広く対応。エリア最大規模の“スマート・カンファレンスセンター”



■カンファレンスの規模

総面積	計2,200㎡
メインホール	590㎡
ホールA	755㎡
ホールB	434㎡
(その他、ミーティングルーム、控室)	



カンファレンスのメインホール(5F)

【参考】六本木ヒルズ10周年

- 六本木ヒルズ10周年のテーマ「LOVE TOKYO」
- 夏:「LOVE TOKYO SUMMER 2013」現代アーティスト草間彌生さんとのコラボレーション

4月



森美術館 開館10周年「LOVE展」出展作家
ジェフクーンズの作品とのコラボレーション広告



六本木ヒルズ10周年
大型パフォーマンス「Les Girafes」

夏:7月~8月



「LOVE TOKYO SUMMER 2013」現代アーティスト草間彌生さんとのコラボレーション



草間彌生「水玉ガーデン&水玉テラス」



キッズワークショップ

【参考】六本木ヒルズ10周年

- 六本木ヒルズ開業10周年記念グローバルカンファレンス「Innovative City Forum」
- 森美術館開館10周年

秋:9月~10月

冬:11月~12月



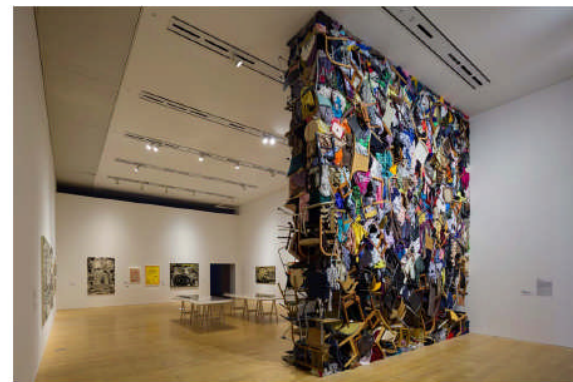
「Innovative City Forum」



「考えよう。六本木ヒルズ」



六本木ヒルズクリスマスイルミネーション



「六本木クロッシング2013」展:アウト・オブ・ダウトー来たるべき風景のために」展示風景 撮影:渡邊 裕

森美術館 開館10周年
「六本木クロッシング2013」



10周年のセレブレーションカラーによる特別演出

添付資料

中間連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	平成25年3月31日	平成25年9月30日	増減	科 目	平成25年3月31日	平成25年9月30日	増減
流動資産				流動負債			
現金及び預金	105,309	96,911	△ 8,397	支払手形及び営業未払金	10,502	13,643	3,141
受取手形及び営業未収入金	29,616	21,193	△ 8,422	短期借入金	102,913	104,515	1,602
有価証券	6,000	33,636	27,636	1年内償還予定の社債	30,000	10,000	△ 20,000
エクイティ出資	3,909	-	△ 3,909	未払法人税等	1,647	3,191	1,544
たな卸資産	60,708	44,905	△ 15,802	賞与引当金	1,000	1,072	71
繰延税金資産	3,562	2,069	△ 1,492	その他	45,158	28,668	△ 16,489
その他	17,024	24,724	7,699	流動負債合計	191,221	161,091	△ 30,130
貸倒引当金	△ 317	△ 247	70				
流動資産合計	225,812	223,195	△ 2,617	固定負債			
固定資産				社債	93,000	113,000	20,000
有形固定資産				長期借入金	518,693	774,328	255,635
建物及び構築物	212,566	220,352	7,786	受入敷金保証金	56,122	64,754	8,632
機械装置及び運搬具	7,910	7,634	△ 275	長期預り金	56,258	52,861	△ 3,397
工具、器具及び備品	5,422	5,401	△ 20	退職給付引当金	3,448	3,640	191
土地	433,502	424,622	△ 8,880	役員退職慰労引当金	425	355	△ 70
建設仮勘定	33,056	31,878	△ 1,178	繰延税金負債	41,130	107,590	66,460
信託不動産	161,100	573,900	412,799	その他	4,499	4,233	△ 265
その他	51,475	51,810	335	固定負債合計	773,578	1,120,765	347,186
有形固定資産合計	905,034	1,315,601	410,566	負債合計	964,800	1,281,857	317,056
無形固定資産							
借地権	61,942	63,358	1,416	純資産の部			
その他	2,764	2,644	△ 120	株主資本			
無形固定資産合計	64,706	66,002	1,295	資本金	67,000	67,000	-
投資その他の資産				資本剰余金	56,819	16,819	△ 40,000
投資有価証券	17,042	19,014	1,971	利益剰余金	180,781	295,102	114,321
エクイティ出資	56,582	45,576	△ 11,006	自己株式	△ 505	△ 505	-
長期貸付金	9,409	872	△ 8,537	株主資本合計	304,095	378,416	74,321
繰延税金資産	622	839	217	その他の包括利益累計額			
その他	27,698	32,418	4,719	その他有価証券評価差額金	2,603	2,949	345
貸倒引当金	△ 4,121	△ 1,713	2,407	繰延ヘッジ損益	△ 59	9	69
投資その他の資産合計	107,234	97,007	△ 10,227	為替換算調整勘定	7,846	12,477	4,631
固定資産合計	1,076,975	1,478,611	401,635	その他の包括利益累計額合計	10,390	15,437	5,046
				少数株主持分	23,503	26,096	2,593
資産合計	1,302,788	1,701,806	399,017	純資産合計	337,988	419,949	81,961
				負債純資産合計	1,302,788	1,701,806	399,017

中間連結比較損益計算書

(単位: 百万円)

科 目	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	増減
営 業 収 益	139,121	129,184	△ 9,937
営 業 原 価	102,679	91,534	△ 11,145
営 業 総 利 益	36,441	37,649	1,208
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	11,602	10,362	△ 1,239
営 業 利 益	24,838	27,286	2,448
受 取 利 息	356	247	△ 109
為 替 差 益	-	3,404	3,404
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	617	540	△ 77
受 取 補 償 金	841	843	1
還 付 消 費 税	307	-	△ 307
そ の 他	754	695	△ 59
営 業 外 収 益	2,878	5,731	2,852
支 払 利 息	5,976	8,231	2,254
株 式 交 付 費	-	1,830	1,830
為 替 差 損	803	-	△ 803
そ の 他	1,055	1,440	384
営 業 外 費 用	7,835	11,501	3,666
経 常 利 益	19,882	21,516	1,633
固 定 資 産 売 却 益	548	1,583	1,034
受 取 補 償 金	83	-	△ 83
負 の の れ ん 発 生 益	-	116,962	116,962
そ の 他	157	2,105	1,948
特 別 利 益	789	120,651	119,861
固 定 資 産 売 却 損	105	313	208
減 損 損 失	3,438	-	△ 3,438
そ の 他	545	10	△ 534
特 別 損 失	4,089	324	△ 3,764
税 金 等 調 整 前 中 間 純 利 益	16,582	141,842	125,259
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	2,236	3,904	1,667
法 人 税 等 調 整 額	3,201	3,003	△ 197
少 数 株 主 損 益 調 整 前 中 間 純 利 益	11,144	134,934	123,789
少 数 株 主 利 益	182	1,714	1,531
中 間 純 利 益	10,961	133,219	122,258

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。

