

2017年3月期 中間決算報告

2016.11.16



2017年3月期 中間決算概要

2017年3月期 中間連結損益計算書の概要

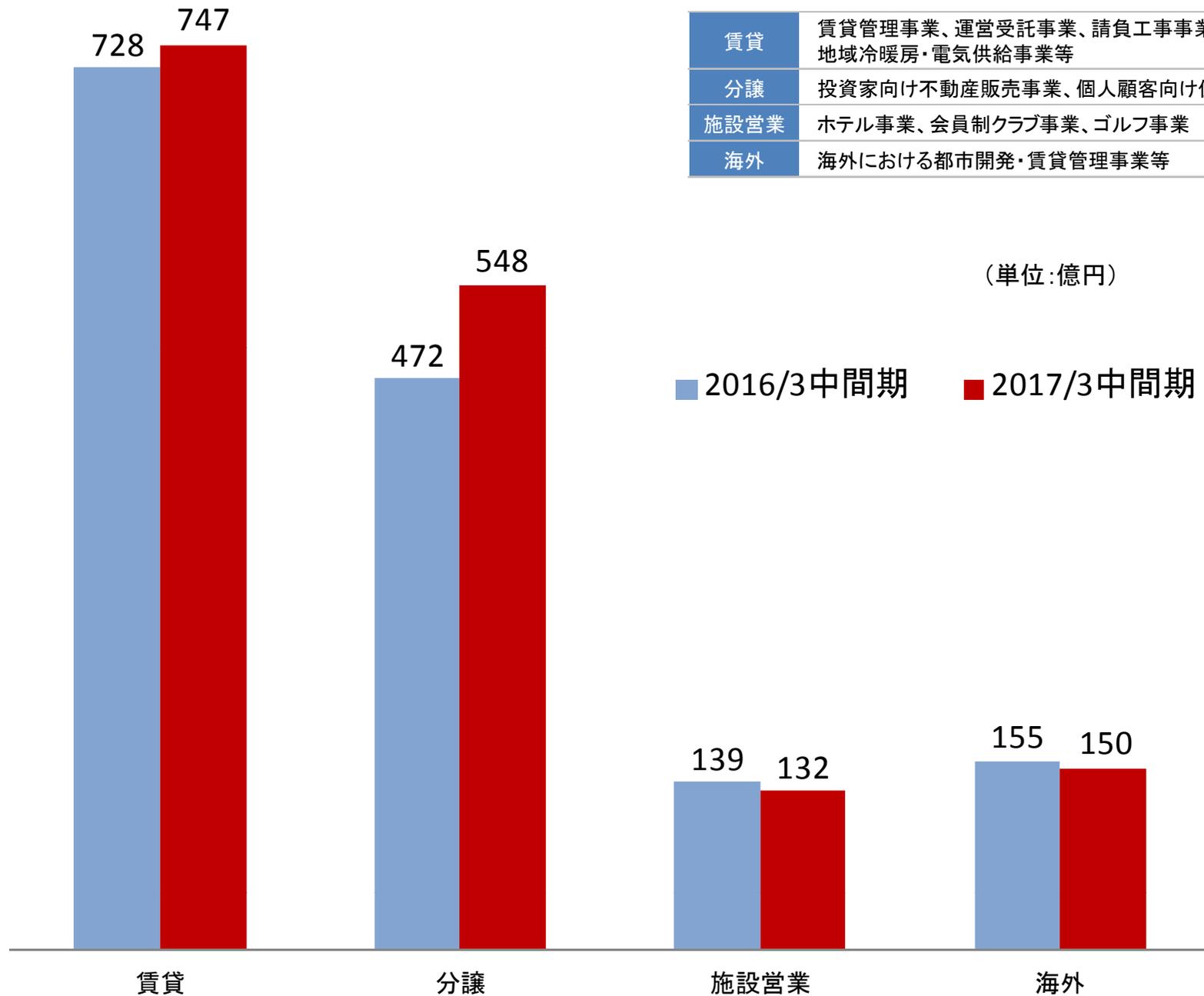
(単位: 億円)

	2016/3 中間期	2017/3 中間期	増減	
営業収益(売上高)	1,459	1,521	+62	+4.3%
営業利益	466	383	△83	△17.9%
営業外損益	△51	△74	△23	
経常利益	415	308	△106	△25.7%
特別損益	5	△78	△84	
税金等調整前中間純利益	421	229	△191	
親会社株主に帰属する中間純利益	308	154	△154	△50.0%

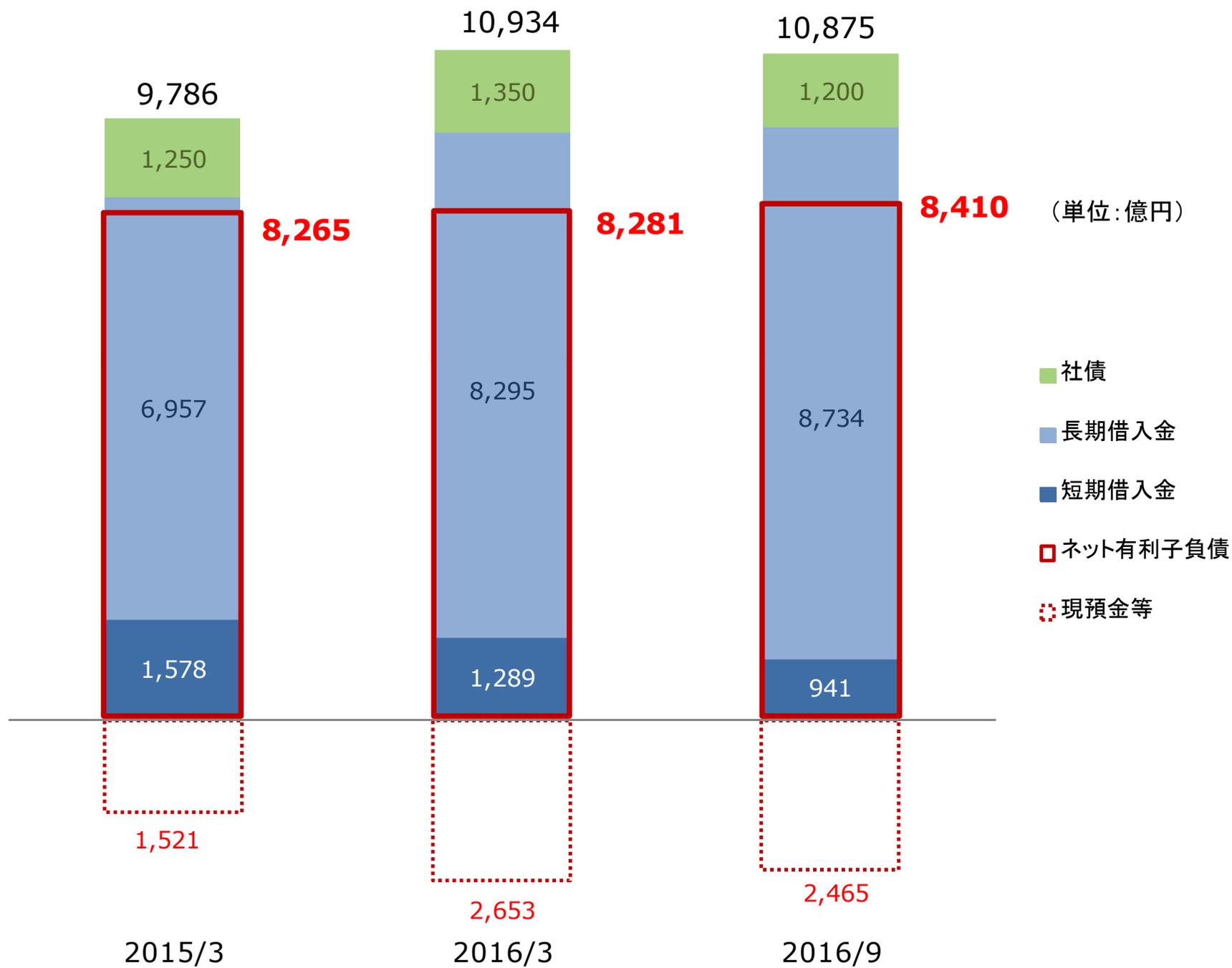
2017年3月期中間決算 営業収益(売上)の内訳

■セグメントの内容

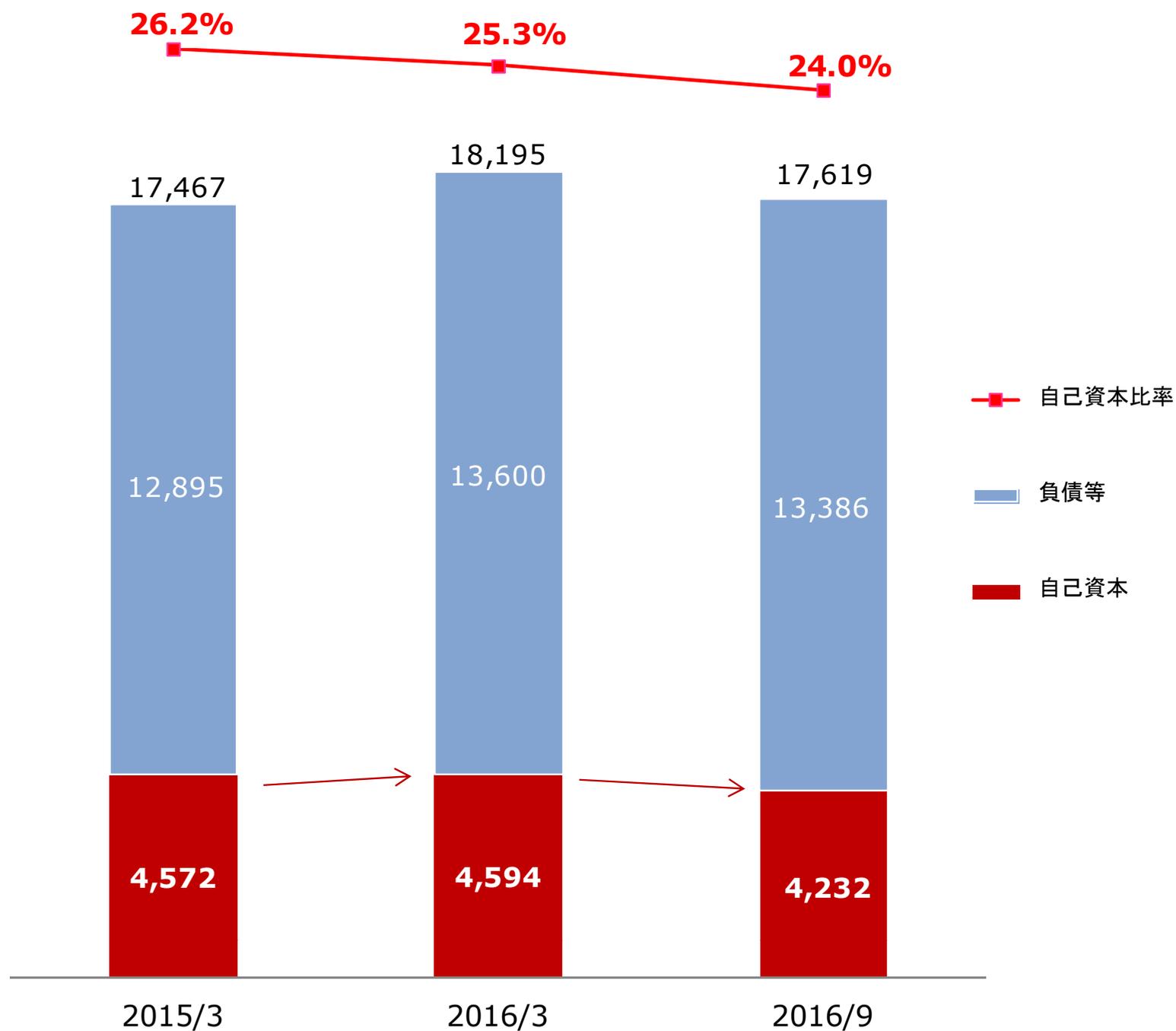
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、 地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等



2017年3月期中間決算 有利子負債の状況



2017年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



2017年3月期 業績予想

(単位:億円)

	2016/3	2017/3 予想	増減	
営業収益(売上高)	2,591	2,650	+58	+2.2%
営業利益	688	590	△98	△14.3%
経常利益	573	510	△63	△11.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	545	300	△245	△45.0%

2017年3月期 上半期の取り組み

※ 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。

1. GINZA SIX (建築中)

■銀座エリア最大級となる大規模複合施設。2017年4月20日商業施設開業へ。

GINZA SIX

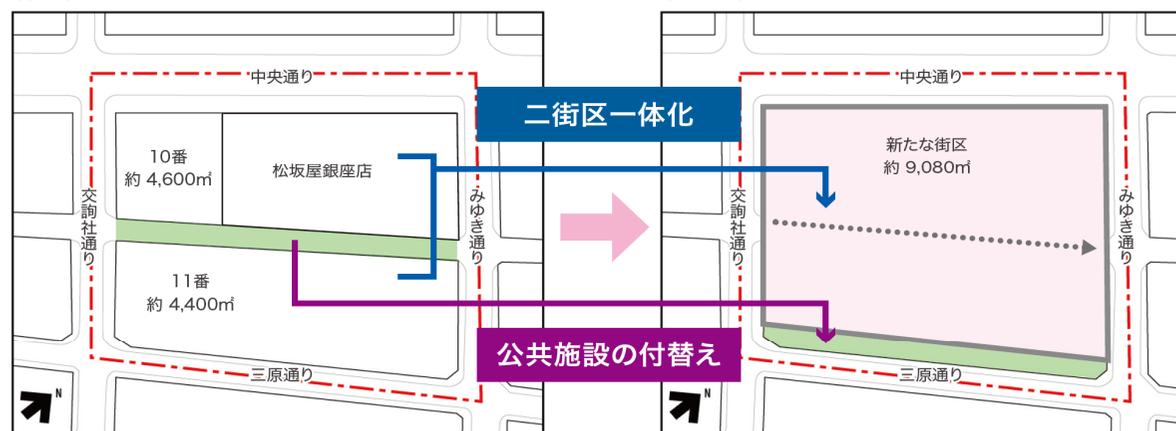


工事進捗状況(2016年10月撮影)

- 銀座初の都市再開発法に基づく市街地再開発事業。銀座エリア最大級となる大規模複合施設(商業、オフィス、文化・交流施設など)の実現を目指す。
- 「松坂屋銀座店」跡地を含む二街区(約1.4ha)を一体化し、都市機能の高度化を実現。
- 屋上庭園や観光バスの乗降所など公益性の高い計画。
- 今後のスケジュール

2017年1月末	本体建物竣工(予定)
2017年2月1日	オフィス引き渡し開始(予定)
2017年4月20日	商業施設開業(予定)

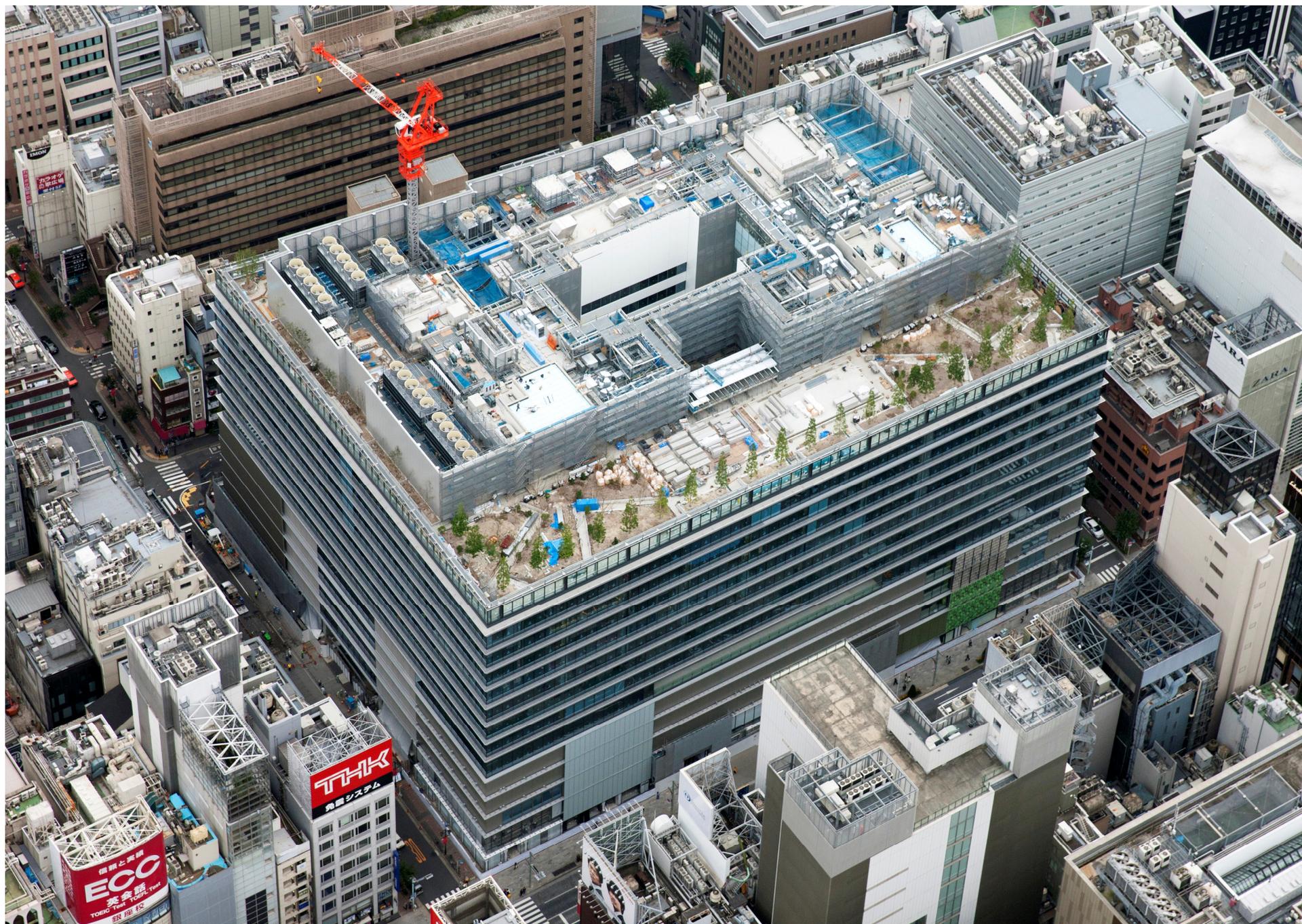
所在地	東京都中央区銀座六丁目10番1号
施工区域面積	約1.4ha
敷地面積	約9,080㎡
延床面積	約148,700㎡
階数	地上13階、地下6階
主要用途	店舗、オフィス、文化・交流施設、地域冷暖房施設等



<開発前>

<開発後>

1. GINZA SIX (建築中)



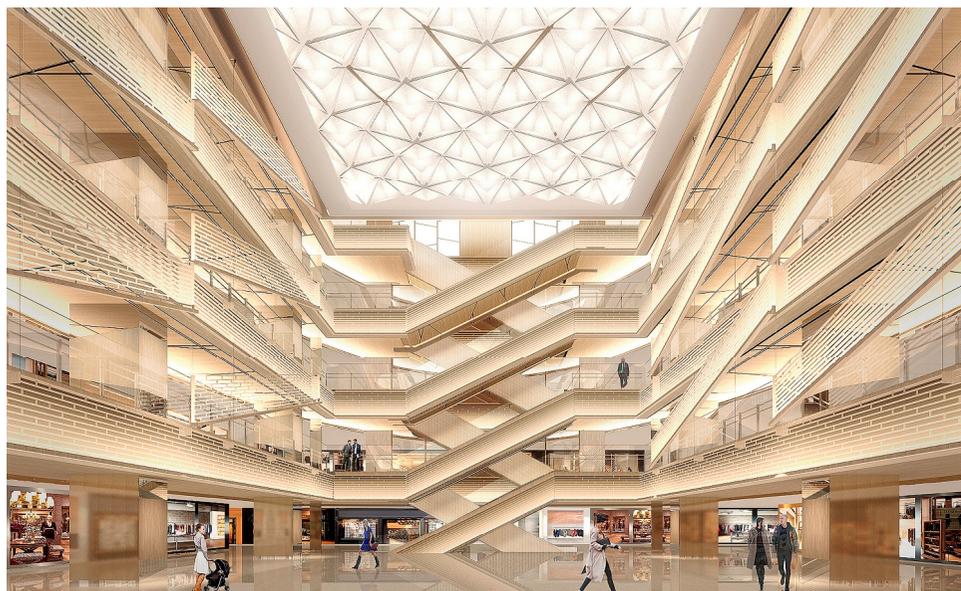
1. GINZA SIX (建築中)

■ 日本最高の商業地「銀座」に、エリア最大規模で誕生。ワールドクラスクオリティの241ブランドが集結。

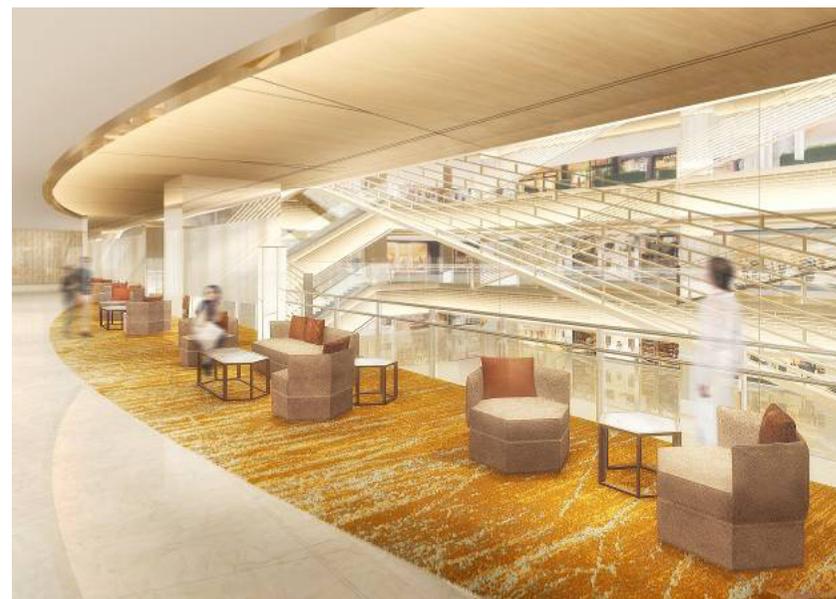


※各属性は、一部重複しています

開業日: 2017年4月20日
 商業施設面積: 約47,000㎡(約14,200坪)※共用通路等を含む
 店舗数: 241店舗(物販210、飲食24、サービス7)
 フロア構成:
 地下2階 食物販
 地下1階 ビューティ
 1階~5階 ファッション、服飾雑貨、ライフスタイル雑貨、カフェ他
 6階 書籍、レストラン他
 13階(一部) レストラン、バンケット他
 営業時間
 物販・サービス 10:30~20:30
 飲食 11:00~23:30 ※一部店舗により異なる



中央吹き抜けイメージ



館内イメージ

2. 虎ノ門ヒルズ

■ 国際新都心へ拡大・進化する「虎ノ門ヒルズ」



<虎ノ門ヒルズエリア概要>

区域面積:	約7.5ha
延床面積:	約80万㎡(約24万坪)
オフィス面積:	約30万㎡(約9万坪)
住宅戸数:	約800戸
商業面積:	約2万6,000㎡(約8,000坪)
緑地面積:	約1万5,000㎡(約4,500坪)

(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー
(虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業)
都市計画決定: 2015年7月
再開発組合設立: 2016年1月

(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー
(愛宕山周辺地区(I地区)開発事業)
都市計画決定: 2015年9月

(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー
(虎ノ門一・二丁目地区)
再開発準備組合設立: 2016年2月

※計画概要および名称は現在検討中であり、今後変更になる場合があります。



<左>(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワーのバスターミナル

<中>緑豊かな(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワーの低層部

<右>日比谷線虎ノ門新駅(仮称)の駅前広場

3. 「(仮称)新橋四丁目計画」

■ 新虎通り沿道開発のモデル事業

- 新虎通り沿道において推進されている街区の統合・再編を実現する第1号プロジェクトであり、新橋29森ビル(1975年竣工)の再開発。
- 地上15階、延床面積約17,500㎡の複合施設で、最新スペックのオフィス(3~14階)は総貸室面積約1万㎡、3階にはイノベーションを誘発するインキュベーションオフィスを整備する。
- 1、2階には賑わいや交流の場となる商業施設を設け、広い歩道を有する新虎通りに面する区画には、通りと連動したイベント開催可能な情報発信スペースを開設する。
- 「新虎通り」における沿道開発のモデル事業として、2018年9月の竣工を目指す。



新虎通りからの様子(イメージ)

所在地	東京都港区新橋四丁目1番 他
敷地面積	1,524㎡
延床面積	17,449㎡
階数	地上15階、地下1階、塔屋1階
主要用途	オフィス、店舗、駐車場
着工	2016年8月
竣工	2018年9月(予定)

4.新虎通り沿道イベント

■エリアマネジメントによるにぎわいづくりがいよいよ本格化

- 環状二号線および新虎通りは、2020年東京オリンピック・パラリンピックの際に、選手村とスタジアムを結ぶ重要な道路として「オリンピックロード」になることが期待されている。
- 10/7には五輪・パラリンピックパレードの開会式も開かれ、シンボルロードとして動き始めている。通りを活用した大規模イベントも始まり、にぎわいづくりも本格化している。

●7/22「打ち水大作戦2016」



●10/7「リオ五輪・パラリンピック凱旋パレード」



新虎通り(虎ノ門ヒルズ前)での出発式の様子

●2017年2月～「旅する新虎マーケット」



9月に開かれたイベント「旅する新虎マーケット2DAYS POP UP」の様子

●11/20「TOKYO SHINTORA MATSURI」



TOKYO SHINTORA MATSURI メインイベント
東北六魂祭パレード
Tohoku Rokkon Festival Parade



青森ねぶた祭



秋田竿燈まつり



盛岡さんさ踊り



山形花笠まつり



仙台七夕まつり



福島わらじまつり

※上記は、森ビルが参画する一般社団法人新虎通りエリアマネジメントが、主催、協力、もしくは実行委員会メンバーとして開催するイベントです。

5. ヒルズから世界に向けて東京・日本の魅力を発信

■2020年に向けたキックオフイベント「スポーツ・文化・ワールド・フォーラム」

- 2020年の東京五輪などに向けて、観光とも連動させつつ、スポーツ、文化、ビジネスによる国際貢献や有形・無形のレガシー等について議論、情報発信し、国際的に機運を高めるため、文部科学省が主催するキックオフイベント「スポーツ・文化・ワールド・フォーラム」が10月に開催。六本木ヒルズも会場の一つに。
- 当社社長の辻慎吾がアンバサダー(経済)に就任。
- 協賛イベントとして、「六本木アートナイト」や「イノベティブ・シティ・フォーラム」を同時開催。ヒルズを舞台に、最先端のアートや未来の都市のあり方を、世界に向けて発信した。



森ビル社長 辻慎吾、アンバサダーに就任

「2020年の東京オリンピック・パラリンピックは、あらゆることを飛躍的に進化させる絶好の機会である。都市づくりでは、新たな施設やインフラの整備など、さまざまな開発が進む。また、スポーツ・文化の数多くのイベントも開催され、セキュリティ、サービス、ホスピタリティ、そして、今話題の人工知能やバイオテクノロジーなど、次世代技術の進化も大いに期待できる。これらを積極的に導入して、磁力ある都市づくりを進め、東京を世界一の都市にしたい。」(9月9日就任式コメント)

●イノベティブ・シティ・フォーラム

都市の未来を考える国際会議。今年は「人工知能との共生」、「東京の20年後」にフォーカス。基調講演には、英国デザイナーのトーマス・ヘザウィック氏らを迎えた。



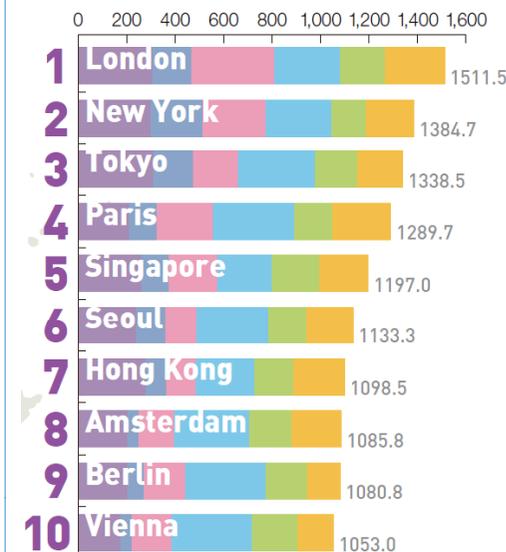
●六本木アートナイト

東京を代表するアートの祭典。7回目を迎える今回は、開催期間を2日間から3日間に拡大。



■東京が初めて3位に上昇

東京は、2008年の調査開始以来初めて順位が変動し、パリを抜いて3位となった。主な要因は、海外からの訪問者数の増加(「文化・交流」)、羽田空港の国際化(「交通・アクセス」)など。1位のロンドンは、「文化・交流」における圧倒的な強みなどにより、2位以下を大きく引き離して5年連続の1位となった。



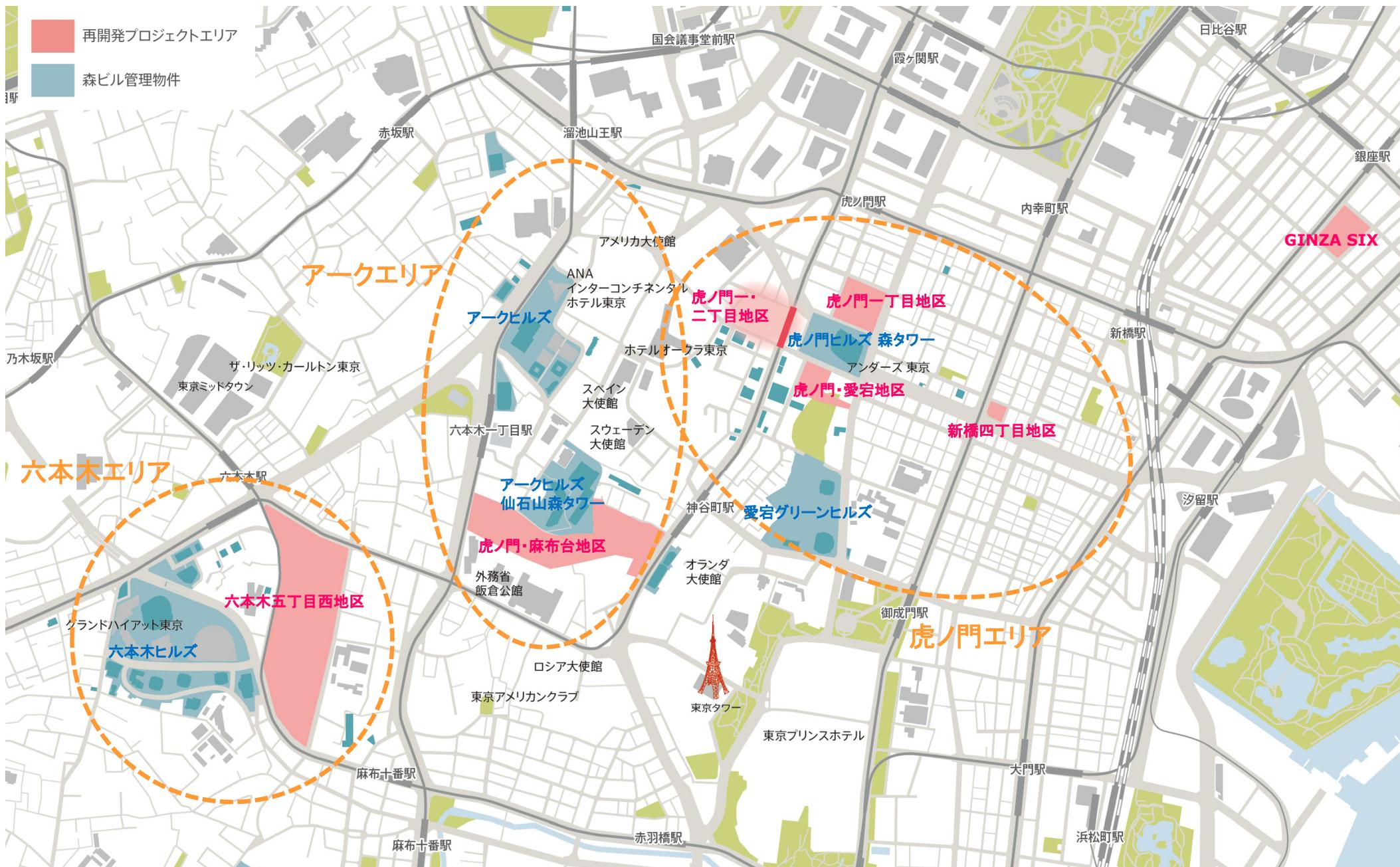
総合ランキングTOP10(森記念財団)

6. その他

● 2016年度上半期 主な取り組み（プレスリリース配信日）

4月13日	国際新都心へ「虎ノ門ヒルズ」が拡大・進化 3つの大規模プロジェクトと地下鉄新駅の一体的都市づくりを一気に加速
4月21日	東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査〈速報版〉
5月10日	【東京シティビュー】ジブリの大博覧会開催
5月11日	「銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業」上棟
5月17日	森ビル株式会社 2016年3月期決算のお知らせ
5月27日	シンガポールに現地法人を設立
6月1日	男子プロゴルフツアー メジャー大会第1戦『日本ゴルフツアー選手権』14年連続 穴戸ヒルズカントリークラブで開催
6月6日	平成28年度デマンドサイドマネジメント表彰「経済産業省資源エネルギー庁長官賞」受賞
6月8日	森ビル施設39棟で「ライトダウンキャンペーン」実施
6月28日	第三種優先株式の取得・消却及び第三者割当増資による新株式発行に関するお知らせ
6月28日	「ヒルズ街育プロジェクト」夏のヒミツ探検ツアー開催
7月1日	7月22日は大暑！「新虎通り」で初の打ち水イベント開催！
7月12日	新虎通り沿道開発のモデル事業「(仮称)新橋四丁目計画」着工へ
7月19日	港区と「区民等への情報伝達に関する協定」を締結 信頼性の高い地上波テレビ放送帯域を活用し、災害情報等を提供
8月2日	都市の未来を考える国際会議「Innovative City Forum 2016」開催
8月10日	アークヒルズ開業・サントリーホール開館30周年「アークヒルズ音楽週間 2016」開催
9月12日	「ジブリの大博覧会」入場者数50万人を突破！東京シティビュー過去最高記録で閉幕！
9月14日	六本木にギャラリー拠点「complex665」オープン

7.現在計画・進行中の当社プロジェクト



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28年3月31日	平成28年9月30日	増減	科 目	平成28年3月31日	平成28年9月30日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現金及び預金	243,817	226,558	△ 17,258	支払手形及び営業未払金	16,517	15,462	△ 1,054
受取手形及び営業未収入金	9,888	14,647	4,758	短期借入金	128,921	94,155	△ 34,766
有価証券	21,492	19,980	△ 1,512	1年内償還予定の社債	35,000	-	△ 35,000
たな卸資産	37,122	9,407	△ 27,715	未払法人税等	3,507	6,900	3,393
繰延税金資産	4,624	2,754	△ 1,869	賞与引当金	1,274	1,423	149
その他	17,806	17,563	△ 243	その他	27,355	25,692	△ 1,662
貸倒引当金	△ 144	△ 141	3	流動負債合計	212,576	143,635	△ 68,940
流動資産合計	334,607	290,770	△ 43,836				
固 定 資 産				固 定 負 債			
有形固定資産				社債	100,000	120,000	20,000
建物及び構築物	249,736	231,367	△ 18,369	長期借入金	829,546	873,437	43,891
機械装置及び運搬具	6,221	5,189	△ 1,031	受入敷金保証金	76,979	71,821	△ 5,157
工具、器具及び備品	7,002	6,741	△ 260	長期預り金	6,979	3,358	△ 3,620
土地	415,039	413,258	△ 1,780	退職給付に係る負債	5,295	5,279	△ 16
建設仮勘定	6,780	13,023	6,242	役員退職慰労引当金	546	605	58
信託不動産	604,598	604,375	△ 223	繰延税金負債	108,341	104,050	△ 4,290
その他	18,374	18,840	466	その他	5,165	3,360	△ 1,804
有形固定資産合計	1,307,753	1,292,796	△ 14,957	固定負債合計	1,132,853	1,181,913	49,059
無形固定資産				負債合計	1,345,429	1,325,549	△ 19,880
借地権	62,502	58,105	△ 4,397				
のれん	17,227	14,904	△ 2,323	純 資 産 の 部			
その他	1,559	1,236	△ 323	株 主 資 本			
無形固定資産合計	81,290	74,245	△ 7,044	資 本 金	67,000	67,000	-
投資その他の資産				資 本 剰 余 金	16,838	16,838	-
投資有価証券	23,318	22,146	△ 1,171	利 益 剰 余 金	364,742	345,186	△ 19,555
エクイティ出資	34,671	40,453	5,782	自 己 株 式	△ 11,507	△ 11,507	-
長期貸付金	1,810	1,744	△ 66	株 主 資 本 合 計	437,073	417,517	△ 19,555
繰延税金資産	297	296	△ 0	その他の包括利益累計額			
その他	36,965	40,657	3,691	その他有価証券評価差額金	5,258	4,211	△ 1,047
貸倒引当金	△ 1,157	△ 1,145	11	繰延ヘッジ損益	△ 1,394	△ 1,591	△ 196
投資その他の資産合計	95,904	104,153	8,248	為替換算調整勘定	19,276	3,769	△ 15,506
固定資産合計	1,484,949	1,471,195	△ 13,753	退職給付に係る調整累計額	△ 725	△ 626	99
				その他の包括利益累計額合計	22,414	5,762	△ 16,652
				非支配株主持分	14,638	13,135	△ 1,502
				純資産合計	474,126	436,416	△ 37,710
資 産 合 計	1,819,556	1,761,966	△ 57,590	負債純資産合計	1,819,556	1,761,966	△ 57,590

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 平成27年4月 1日 至 平成27年9月30日	自 平成28年4月 1日 至 平成28年9月30日	増減
営 業 収 益	145,913	152,153	6,239
営 業 原 価	87,722	101,184	13,462
営 業 総 利 益	58,191	50,968	△ 7,222
販売費及び一般管理費	11,516	12,633	1,116
営 業 利 益	46,675	38,335	△ 8,339
受 取 利 息	201	188	△ 12
受 取 出 向 料	180	206	25
持分法による投資利益	607	723	116
そ の 他	689	811	122
営 業 外 収 益	1,679	1,931	252
支 払 利 息	5,206	4,404	△ 801
為 替 差 損	375	3,337	2,962
金 融 手 数 料	719	1,251	531
そ の 他	510	388	△ 121
営 業 外 費 用	6,812	9,382	2,569
経 常 利 益	41,541	30,884	△ 10,657
固 定 資 産 売 却 益	1,243	2,772	1,528
受 取 補 償 金	-	1,048	1,048
債 務 消 滅 益	-	3,005	3,005
そ の 他	136	47	△ 89
特 別 利 益	1,380	6,873	5,492
固 定 資 産 売 却 損	136	8,709	8,572
減 損 損 失	-	451	451
固 定 資 産 除 却 損	575	2,969	2,393
固 定 資 産 圧 縮 損	-	2,358	2,358
そ の 他	74	282	208
特 別 損 失	786	14,771	13,984
税金等調整前中間純利益	42,136	22,986	△ 19,149
法人税、住民税及び事業税	13,610	9,191	△ 4,419
法人税等調整額	△ 2,610	△ 2,041	568
中 間 純 利 益	31,135	15,837	△ 15,298
非支配株主に帰属する中間純利益	235	394	158
親会社株主に帰属する中間純利益	30,899	15,442	△ 15,456

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。

