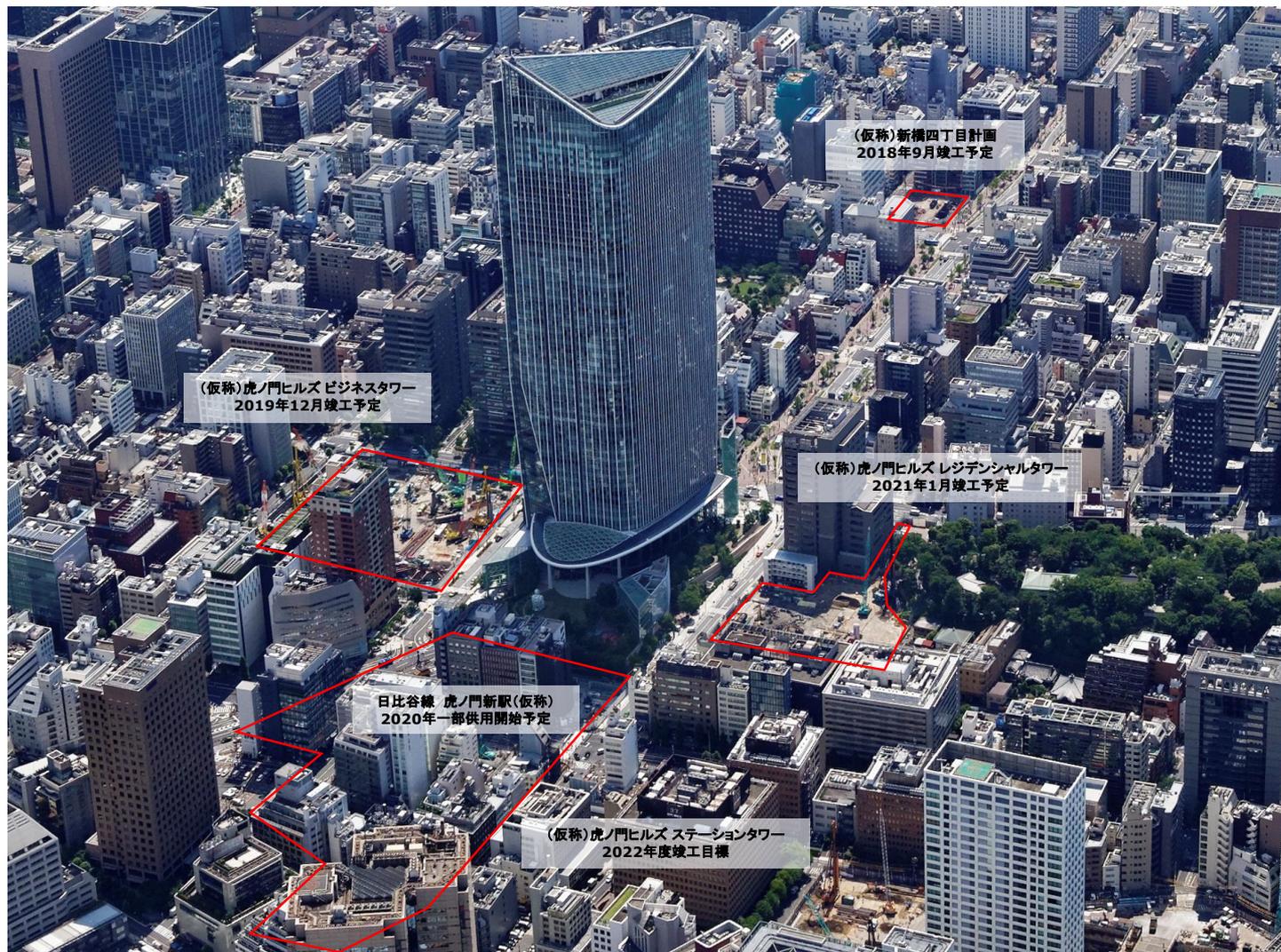


2018年3月期 中間決算報告

2017.11.21



2018年3月期 中間決算概要

2018年3月期 中間連結損益計算書の概要

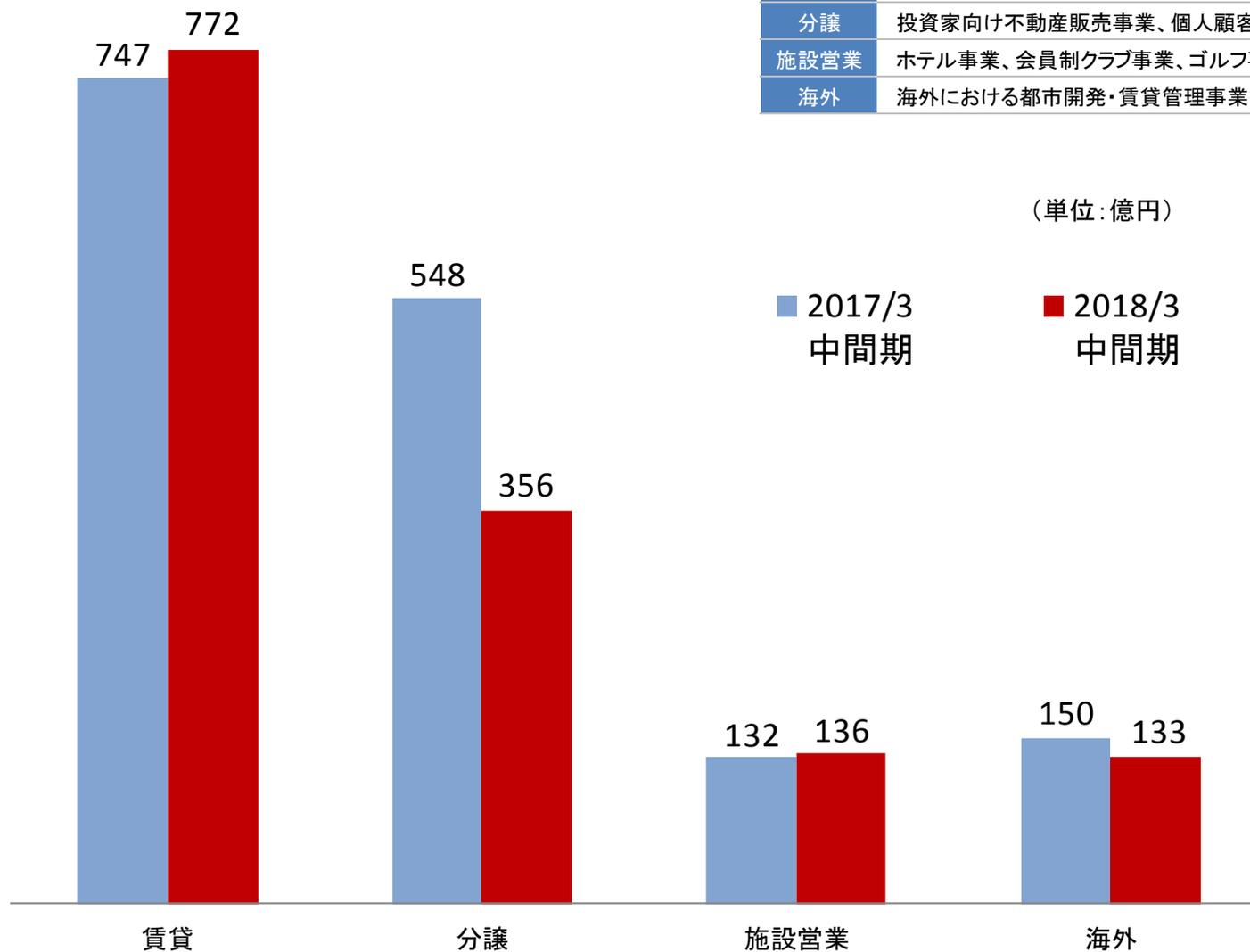
(単位:億円)

	2017/3 中間期	2018/3 中間期	増減	
営業収益(売上高)	1,521	1,366	△154	△10.2%
営業利益	383	383	+0	+0.0%
営業外損益	△74	△17	+56	
経常利益	308	365	+56	+18.4%
特別損益	△78	17	+96	
税金等調整前中間純利益	229	383	+153	
親会社株主に帰属する中間純利益	154	257	+103	+67.0%

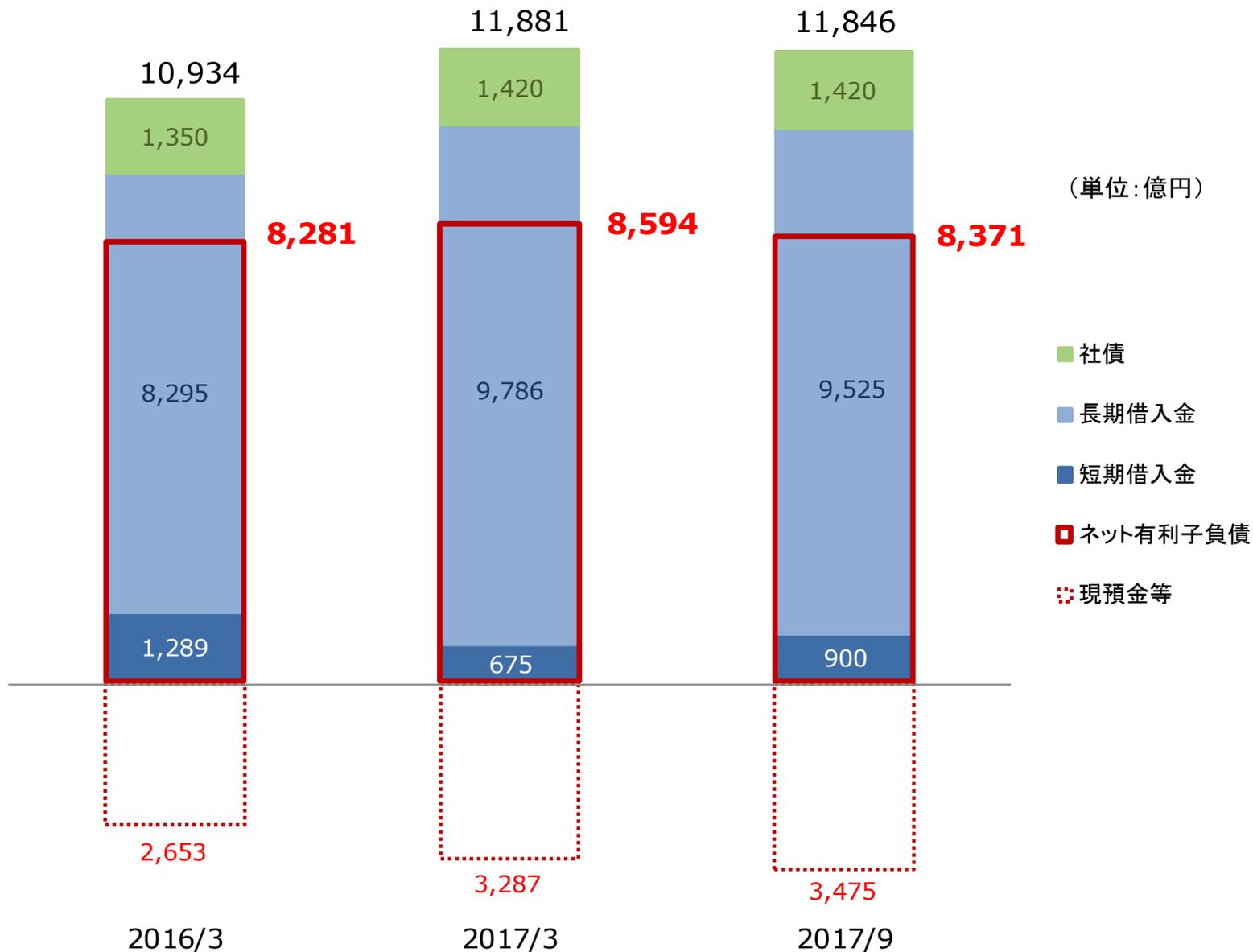
2018年3月期中間決算 営業収益(売上)の内訳

■セグメントの内容

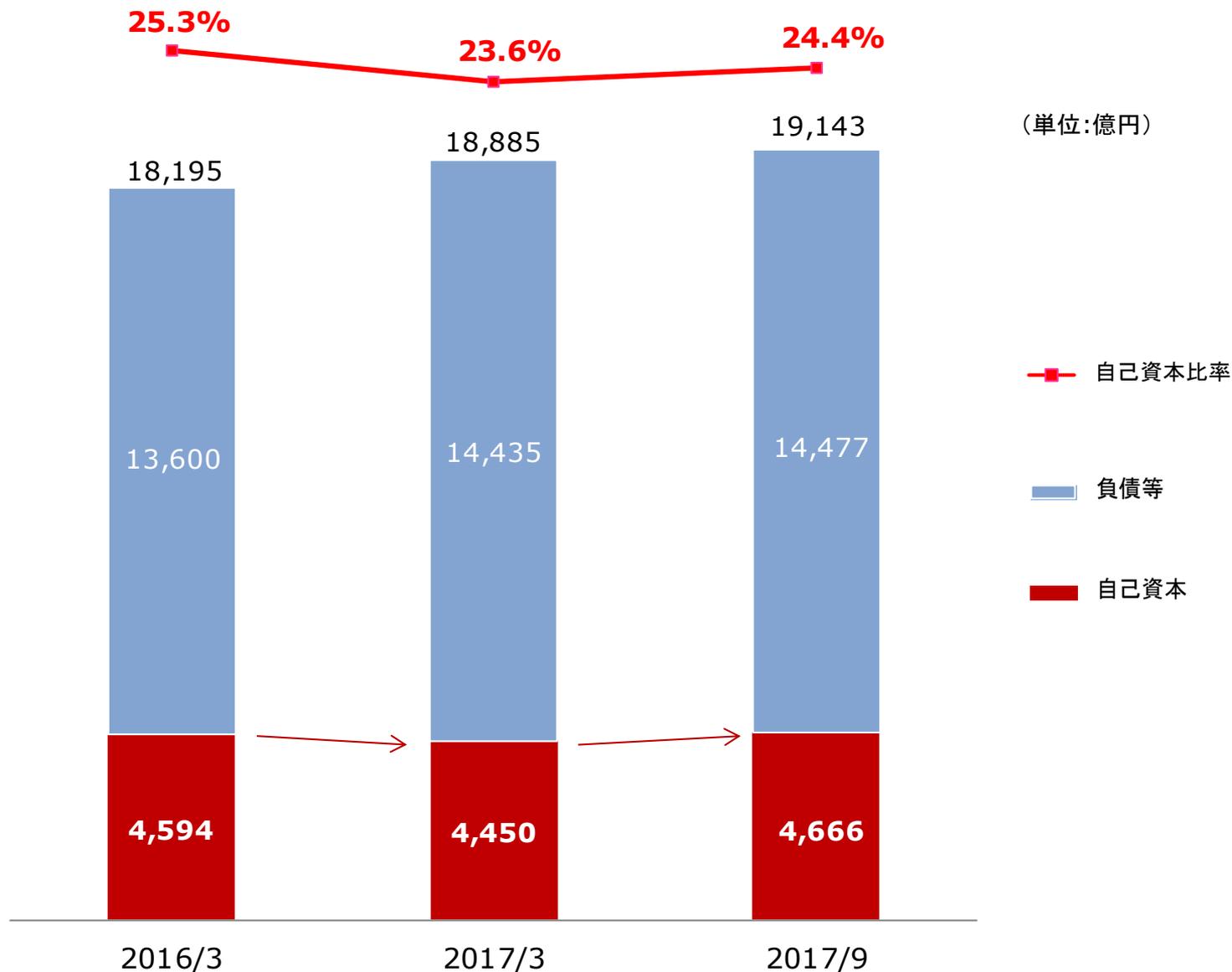
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等



2018年3月期中間決算 有利子負債の状況



2018年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



2018年3月期 業績予想

2018年3月期 業績予想

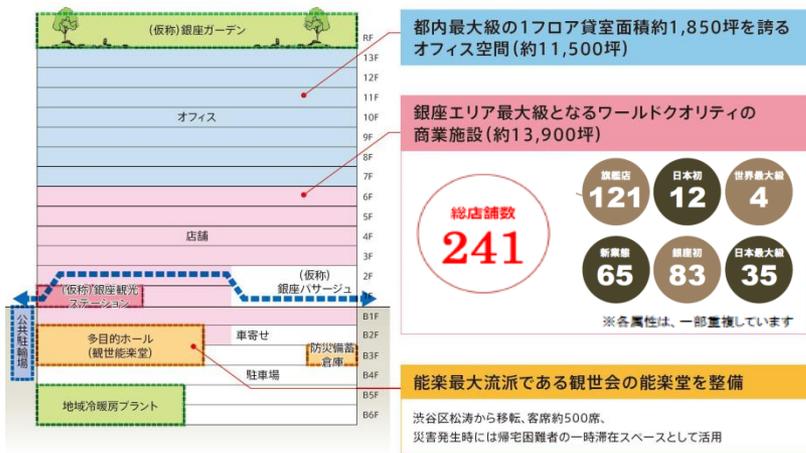
(単位:億円)

	2017/3	2018/3 予想	増減		2018/3 中間期	進捗率
営業収益(売上高)	2,587	2,480	△107	△4.1%	1,366	55.1%
営業利益	588	590	+1	+0.2%	383	64.9%
経常利益	501	530	+28	+5.7%	365	68.9%
親会社株主に帰属する 当期(中間)純利益	274	360	+85	+31.0%	257	71.4%

2018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。

銀座エリア最大級の大規模複合施設「GINZA SIX」開業



開業18日目(5/7)で来館者数150万人突破



GINZA SIXスペシャルムービーを制作
椎名林檎さんとトータス松本さんが出演

※「2017 57th ACC TOKYO CREATIVITY AWARDS」にてACCゴールド受賞

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、事務所、文化・交流施設、地域冷暖房施設等

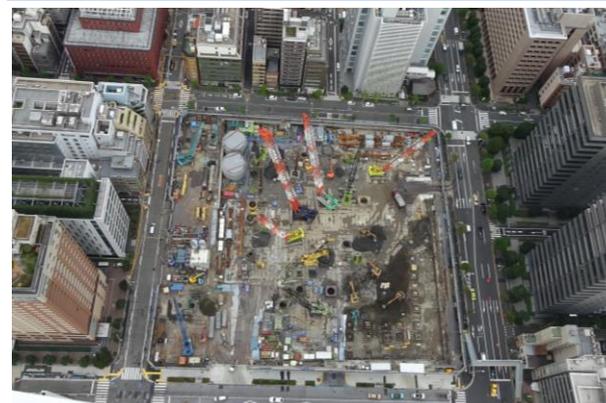
国際新都心へ拡大・進化する「虎ノ門ヒルズ」

■ 3つの大規模プロジェクトと地下鉄新駅による一体的な都市づくり



<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720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)



ビジネスタワー計画地現況 (2017年10月撮影)



レジデンシャルタワー計画地現況 (2017年10月撮影)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
ビジネスタワー	●7月 都市計画 決定	●1月 再開発組合 設立	●2月 着工			●12月 竣工(予定)		
レジデンシャル タワー		●9月 都市計画 決定	●3月 着工				●1月 竣工(予定)	
ステーションタワー					2019年度 着工予定			2022年度 竣工目標
虎ノ門新駅		●2月 工事開始				2020年 一部供用開始		2022年度 最終完成予定

※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。

新虎通り沿道開発のモデル事業「(仮称)新橋四丁目計画」



- 地上15階、延床面積約17,500㎡の複合施設。
- 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。
- 1、2階には賑わいや交流の場となる商業施設を設け、新虎通りに面する区画には、イベント開催可能な情報発信スペースを開設。

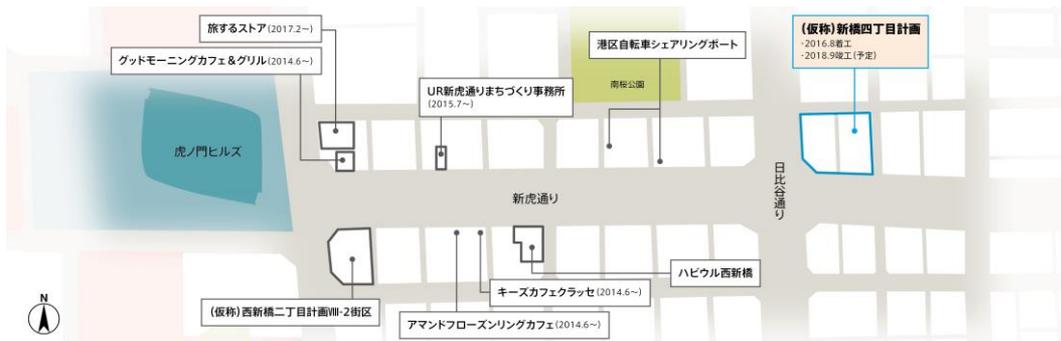


新虎通りからの様子(イメージ)



計画地現況 (2017年11月撮影)

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
上棟	2017年12月(予定)
竣工	2018年9月(予定)



当社初の東南アジアにおける開発事業 「ジャカルタ・オフィスタワープロジェクト(仮称)」



- ジャカルタ最大のビジネス街において超高層ビルが集積する目抜き通りスディルマン通り沿い、スマンギ交差点近くに位置。
- ジャカルタ最高水準のプレミアムグレードとなる大規模オフィスタワー計画。
- 東京や上海などで培った都市づくりのノウハウを活かし、成長著しい国際都市・ジャカルタのさらなる進化・発展に貢献。



建物エントランス(イメージ)



オフィスエントランス(イメージ)



商業店舗(イメージ)

所在地	インドネシア・ジャカルタ
敷地面積	8,484 m ²
延床面積	約 190,000 m ²
階数	地上 59 階、地下 4 階
主要用途	事務所、店舗、駐車場
竣工	2021年(予定)



ジャカルタ市広域図



計画地周辺図

虎ノ門ヒルズエリアのイノベーションセンターに向けた実験場 「Ignition Lab MIRAI」オープン

- 次世代ビジネスモデルの創造と事業化支援を目的として8月に愛宕グリーンヒルズにオープン。
- 米国シリコンバレーを本拠地としてベンチャー投資・育成事業のほか、大企業の事業創出支援等を手掛けるWIL(共同創業者 CEO:伊佐山元)が共同運営者として参画。



コワーキングスペース



エントランス



ミーティングルーム



開設日	2017年8月21日
所在地	東京都港区愛宕2丁目 5番1号愛宕グリーンヒルズ MORIタワー40階
面積	約700㎡

ヒルズから「未来の都市のあり方」を提案

- MIT(マサチューセッツ工科大学)メディアラボなど、最先端の研究機関、大学、企業と連携し、ヒルズを舞台に様々な共同研究や実証実験を推進中。
- ヒルズから世界に向けて、「未来の都市とライフスタイルのあり方」を提案。

2017年10月8日～14日

INNOVATION TOKYO 2017



都市と未来のライフスタイルを考える国際会議
「Innovative City Forum」



自律移動型ロボットを使ったサッカー競技会
「ロボカップサッカー」



屋台形式で、バイオを使ったアート作品を
制作する「DIYバイオ」

2017年10月 日本初・AI自動走行宅配ロボットの実証実験



六本木ヒルズを舞台に、物流のラストワンマイル問題の解決を目指す

子供たちにこそ世界最先端の学びの機会を

- 森ビルグループ全体で、年間約1,500回、延べ約20,000名が参加するキッズプログラムを展開。
- ヒルズではエキスパートを講師に迎え、世界最先端の学びを提供する『キッズワークショップ2017（約80種、約400講座以上）』を開催。
- MIT メディアラボ などと連携し、最先端テクノロジーを駆使した“プログラミング”などを学ぶことができる『MIRAI SUMMER CAMP(16種、66講座)』も開催。



KOOV™(キューブ)で体験するロボット・プログラミング



模擬裁判を体験しよう



little Bitsで街づくり！～みんなのヒルズをつくってみよう～



ヒルズ街育プロジェクト

- 2月より「旅する新虎マーケット」がスタートし、10月には新虎通り沿道のビル壁面に巨大なアート作品を描く「TOKYO MURAL PROJECT」がスタート。
- 地域のまちづくり活動の推進主体として、「一般社団法人新虎通りエリアマネジメント」が都市再生特別措置法に基づく都市再生推進法人に指定。
- 国家戦略特区道路占用事業の適用等に向けた社会実験として、道路を使った様々なイベントを開催中。

■ 2017年2月～ 「旅する新虎マーケット」

新虎通りを日本文化のショーケースとして、日本各地の魅力を世界に発信。

- **第一弾 「木の芽風と薫風」 2月～6月**
山形市(山形県)、湯河原町(静岡県)、高岡市(富山県)、宇都市(山口県)、今治市(愛媛県)
- **第二弾 「夏疾風の物語 ローカル線でめぐる越後の祭り」 7月～10月**
村上市・燕市・三条市・長岡市・十日町市(新潟県)
- **第三弾 「風爽かの寄合 自然豊かな風土が育む工芸の里」 10月～12月**
弥彦村・出雲崎町・粟島浦村(新潟県)、鈴鹿市・菰野町(三重県)、日置市(鹿児島県)

1 AWASHIMAURA >
粟島浦村(新潟県)

2 YAHIKO >
弥彦村(新潟県)

3 IZUMOZAKI >
出雲崎町(新潟県)



10月～12月の参加自治体

4 KOMONO >
菰野町(三重県)

5 SUZUKA >
鈴鹿市(三重県)

6 HIOKI >
日置市(鹿児島県)



菰野町(三重県)



日置市(鹿児島県)



鈴鹿市(三重県)



弥彦村・出雲崎町・粟島浦村(新潟県)

■ 2017年10月～ 「TOKYO MURAL PROJECT」

海外企業の日本進出を支援するアンカー
スター株式会社、Makeshift株式会社、
BnA株式会社と共同で企画。



地方創生を通じた日本の磁力向上への取り組み

■松山市と連携協定を締結し、まちづくりと経済活性化に寄与

- 9月に松山市と「中心市街地活性化及び観光・芸術分野の振興に関する連携協定」を締結。
- 「ラフォーレ原宿・松山」や「AEL MATSUYAMA」などの開発・運営を通じて、30年以上にわたり松山市のまちづくりに尽力。
- 地方創生に向けた官民連携の先駆的取組みとして、県都・松山市における中心市街地の活性化、ひいては松山市のさらなる発展に貢献。



アエル松山



周辺商店街と一体で実施した開業パレード

■永平寺門前の再構築プロジェクト

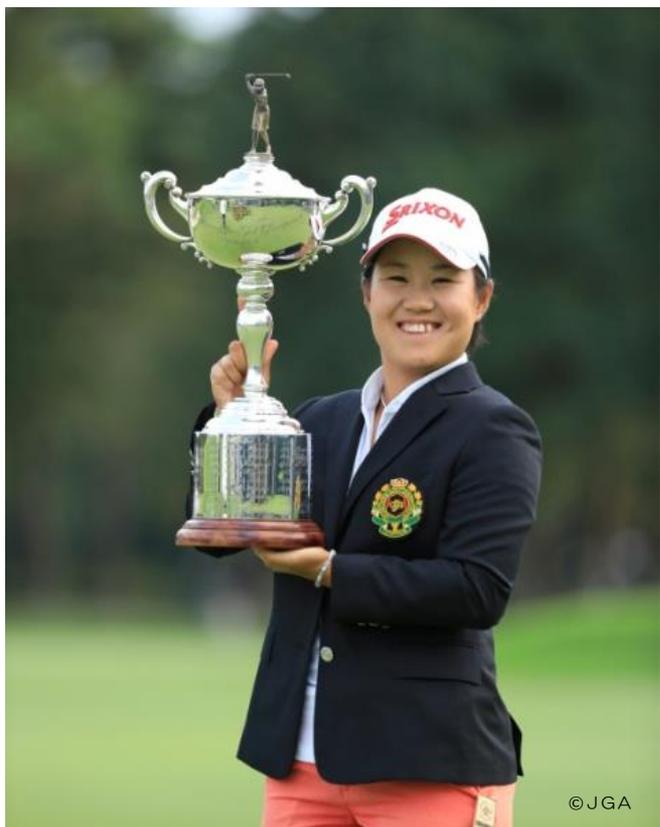
- 福井県、永平寺町、大本山永平寺の三者が、県を代表する観光地である大本山永平寺門前の魅力を最大限に高める「永平寺門前の再構築プロジェクト」を推進中。
- 再開発で培った総合調整ノウハウなどを活かし、森ビルが、大本山永平寺、永平寺町、福井県から基本計画策定業務を受託。
- 2019年のプロジェクト完了を目指す。



プロゴルファー 畑岡奈紗選手(森ビル所属)

「日本女子オープンゴルフ選手権」連覇

- 最年少記録を更新、40年ぶり2人目の連覇。
- メジャー連覇と2週連続優勝(※)の同時達成は国内女子ツアー初の快挙。



日本女子オープンゴルフ選手権



ミヤギテレビ杯ダンロップ女子オープンゴルフトーナメント

畑岡奈紗

2017年1月、当社は畑岡選手と3年間の所属契約を締結。当社グループ会社である株穴戸国際ゴルフ倶楽部が運営し、中嶋常幸プロが主宰する次世代プロゴルファー教育プログラム「ヒルズゴルフ・トミーアカデミー」の一期生。



(※) 2017年9月22日～24日に開催された女子プロゴルフツアー「ミヤギテレビ杯ダンロップ女子オープンゴルフトーナメント」にて優勝。
また、2017年9月28日～10月1日開催の「日本女子オープンゴルフ選手権」では2年連続優勝。

2017年度 主な取り組み（プレスリリース配信日）

4月6日	【ヴィーナズフォート】『お台場ハイ・フェスティバル 2017』開催！
4月14日	銀座エリア最大の商業施設「GINZA SIX」4月20日（木）開業
4月17日	椎名林檎さんとトータス松本さんが初共演！ GINZA SIXスペシャルムービー「メインストリート」篇が完成
4月25日	東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 2017
5月8日	銀座エリア最大の複合商業施設「GINZA SIX」来館者数150万人突破
5月9日	【穴戸国際ゴルフ倶楽部】「静ヒルズレディース 森ビルカップ」初開催
5月24日	森ビル株式会社 2017年3月期決算のお知らせ
5月30日	【穴戸国際ゴルフ倶楽部】『日本ゴルフツアー選手権 森ビルカップ』15年連続 穴戸ヒルズカントリークラブで開催
6月13日	森ビル施設35棟で「ライトダウンキャンペーン」実施
6月20日	六本木ヒルズ「ドライミスト」増設工事により設置エリアが約4倍に拡大
6月29日	【六本木ヒルズ】キッズワークショップ「MIRAI SUMMER CAMP 2017」開催
7月4日	【森美術館】「サンシャワー：東南アジアの現代美術展」明日開幕
8月9日	次世代のビジネスモデル創造・事業化の支援施設「Ignition Lab MIRAI」オープン
8月9日	森ビル初の東南アジアにおける開発事業「ジャカルタ・オフィスタワープロジェクト（仮称）」始動
9月15日	【六本木ヒルズ】「Artelligent Christmas 2017」
9月28日	「INNOVATION TOKYO 2017」開催
<hr/>	
10月2日	プロゴルファー畑岡奈紗選手（森ビル所属）「日本女子オープンゴルフ選手権」連覇
10月6日	日本初・AI自動走行宅配ロボットの実証実験を六本木ヒルズで実施
10月13日	【GINZA SIX】GINZA SIX CHRISTMAS 2017
10月16日	「TOKYO MURAL PROJECT」始動

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29年3月31日	平成29年9月30日	増減	科 目	平成29年3月31日	平成29年9月30日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現金及び預金	303,626	297,452	△ 6,173	支払手形及び営業未払金	18,177	19,314	1,137
受取手形及び営業未収入金	12,470	11,440	△ 1,029	短期借入金	67,509	90,083	22,573
有価証券	25,083	50,083	24,999	1年内償還予定の社債	13,000	13,000	-
たな卸資産	20,176	8,781	△ 11,395	未払法人税等	5,463	6,881	1,417
繰延税金資産	2,754	3,575	821	賞与引当金	1,415	1,468	53
その他	25,530	25,424	△ 105	その他	25,987	24,781	△ 1,206
貸倒引当金	△ 73	△ 75	△ 2	流動負債合計	131,554	155,529	23,975
流動資産合計	389,568	396,682	7,113	固 定 負 債			
固 定 資 産				社債	129,000	129,000	-
有 形 固 定 資 産				長期借入金	978,660	952,587	△ 26,073
建物及び構築物	230,006	230,293	286	受入敷金保証金	72,681	75,815	3,134
機械装置及び運搬具	7,536	8,392	855	長期預り金	3,341	3,189	△ 151
工具、器具及び備品	6,874	6,870	△ 3	退職給付に係る負債	1,482	1,416	△ 66
土地	423,063	426,593	3,529	役員退職慰労引当金	665	726	60
建設仮勘定	20,576	22,867	2,290	繰延税金負債	109,097	111,008	1,911
信託不動産	596,289	594,874	△ 1,414	その他	2,458	3,016	558
その他	19,862	22,050	2,187	固定負債合計	1,297,388	1,276,761	△ 20,626
有形固定資産合計	1,304,209	1,311,941	7,732	負債合計	1,428,942	1,432,290	3,348
無 形 固 定 資 産				純 資 産 の 部			
借地権	58,887	58,149	△ 738	株 主 資 本			
のれん	15,047	15,001	△ 46	資本金	67,000	67,000	-
その他	1,215	1,166	△ 48	資本剰余金	16,861	16,861	-
無形固定資産合計	75,150	74,317	△ 832	利益剰余金	357,235	373,497	16,261
投 資 そ の 他 の 資 産				自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
投資有価証券	34,930	33,639	△ 1,291	株主資本合計	429,589	445,851	16,261
エクイティ出資	40,543	40,924	380	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
長期貸付金	4,544	16,980	12,435	その他有価証券評価差額金	6,550	7,611	1,061
繰延税金資産	308	310	2	繰延ヘッジ損益	△ 1,059	△ 994	65
その他	40,459	41,316	856	為替換算調整勘定	10,049	14,246	4,196
貸倒引当金	△ 1,138	△ 1,724	△ 585	退職給付に係る調整累計額	△ 62	△ 30	32
投資その他の資産合計	119,649	131,447	11,798	その他の包括利益累計額合計	15,477	20,833	5,355
固定資産合計	1,499,009	1,517,707	18,698	非支配株主持分	14,568	15,414	846
資 産 合 計				純資産合計	459,635	482,099	22,463
	1,888,578	1,914,389	25,811	負債純資産合計	1,888,578	1,914,389	25,811

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	自平成29年4月1日 至平成29年9月30日	増減
営業収益	152,153	136,693	△ 15,459
営業原価	101,184	86,334	△ 14,850
営業総利益	50,968	50,359	△ 609
販売費及び一般管理費	12,633	12,008	△ 624
営業利益	38,335	38,350	15
受取利息	188	328	140
受取配当金	147	609	461
持分法による投資利益	723	758	35
為替差益	-	844	844
その他	871	831	△ 39
営業外収益	1,931	3,373	1,441
支払利息	4,404	3,849	△ 555
為替差損	3,337	-	△ 3,337
金融手数料	1,251	727	△ 523
貸倒引当金繰入額	-	567	567
その他	388	21	△ 366
営業外費用	9,382	5,166	△ 4,215
経常利益	30,884	36,557	5,672
固定資産売却益	2,772	587	△ 2,185
受取補償金	1,048	945	△ 102
投資有価証券売却益	40	776	736
債務消滅益	3,005	-	△ 3,005
その他	6	161	155
特別利益	6,873	2,471	△ 4,401
固定資産売却損	8,709	389	△ 8,319
固定資産除却損	2,969	216	△ 2,752
減損損失	451	-	△ 451
固定資産圧縮損	2,358	-	△ 2,358
その他	282	65	△ 217
特別損失	14,771	672	△ 14,098
税金等調整前中間純利益	22,986	38,356	15,370
法人税、住民税及び事業税	9,191	11,497	2,305
法人税等調整額	△ 2,041	579	2,621
中間純利益	15,837	26,280	10,443
非支配株主に帰属する中間純利益	394	491	97
親会社株主に帰属する中間純利益	15,442	25,788	10,345

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。

