



2008年3月期決算報告

2008年6月17日

森ビル株式会社

2008年3月期 決算の概要

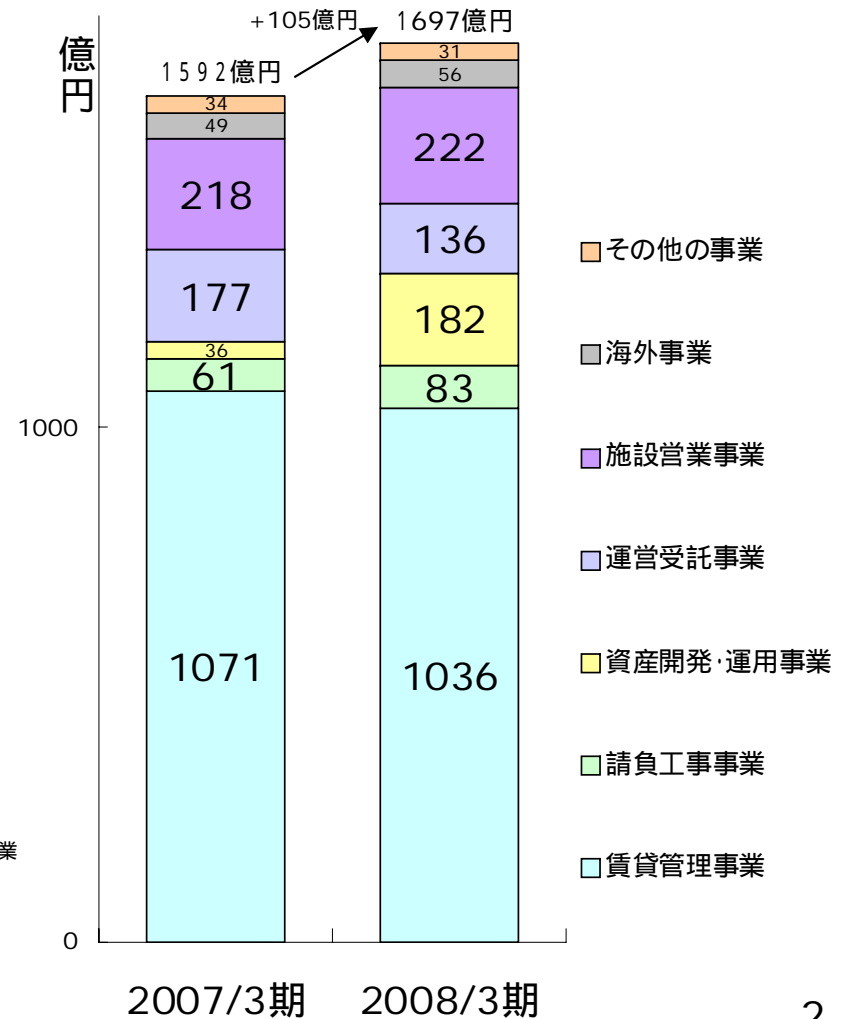
- 営業収益(売上)は賃貸管理事業、資産開発・運用事業の好調により2期連続の増収
- 営業利益は原価・販管費の増加を吸収し、3.8%の増益
- 経常利益は優先株式発行費用の負担等により減益
- 当期利益は特別利益の減少により減益

	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2008/3期 増減額	2008/3期 増減率
営業収益	1528億円	1592億円	1697億円	105億円	6.6%
営業原価	920億円	918億円	999億円	81億円	8.8%
販売費及び一般管理費	231億円	249億円	258億円	8億円	3.3%
営業利益	377億円	424億円	440億円	16億円	3.8%
営業外損益	▲ 147億円	▲ 139億円	▲ 202億円	▲ 63億円	45.2%
経常利益	230億円	285億円	238億円	▲ 47億円	▲ 16.4%
特別損益	▲ 9億円	713億円	455億円	▲ 258億円	▲ 36.2%
税金等調整前当期純利益	221億円	997億円	693億円	▲ 305億円	▲ 30.5%
当期純利益	111億円	548億円	395億円	▲ 153億円	▲ 27.9%

営業収益(売上)の内訳

- 賃貸管理事業は減収となったものの、実質ベースでは増収を確保
- 資産開発・運用事業は開発物件のリート向け売却により大幅増収

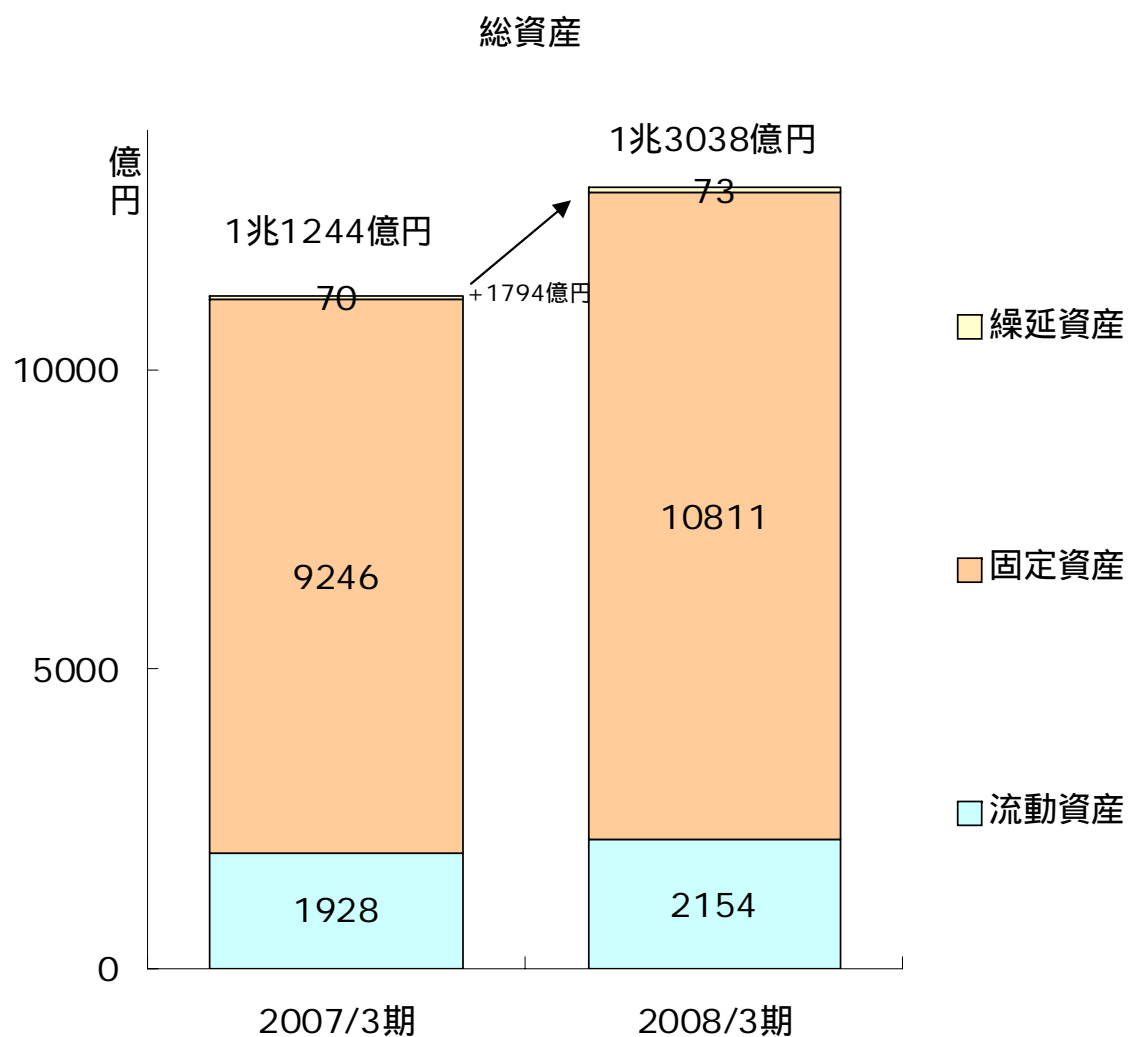
	2007/3期	2008/3期	増減額	増減率
賃貸管理事業	1071億円	1036億円	▲35億円	▲3.3%
請負工事事業	61億円	83億円	22億円	36.3%
資産開発・運用事業	36億円	182億円	146億円	402.5%
運営受託事業	177億円	136億円	▲40億円	▲22.9%
施設営業事業	218億円	222億円	4億円	1.8%
海外事業	49億円	56億円	7億円	13.9%
その他の事業	34億円	31億円	▲2億円	▲6.6%
消去又は全社	▲54億円	▲50億円	5億円	▲8.6%
営業収益(売上)	1592億円	1697億円	105億円	6.6%



賃貸管理事業 オフィスビル・住宅・商業施設等の賃貸管理、アーツセンター事業、地域冷暖房・電気供給事業
 請負工事事業 内装工事等の請負
 資産開発・運用事業 オフィスビル・住宅等不動産の販売、不動産投資事業に対する出資等
 運営受託事業 受託ビル管理料、アセットマネジメント手数料等
 施設営業事業 ホテル事業、飲食事業、ゴルフ事業等の施設営業
 海外事業 海外における不動産開発・賃貸事業及び海外投資

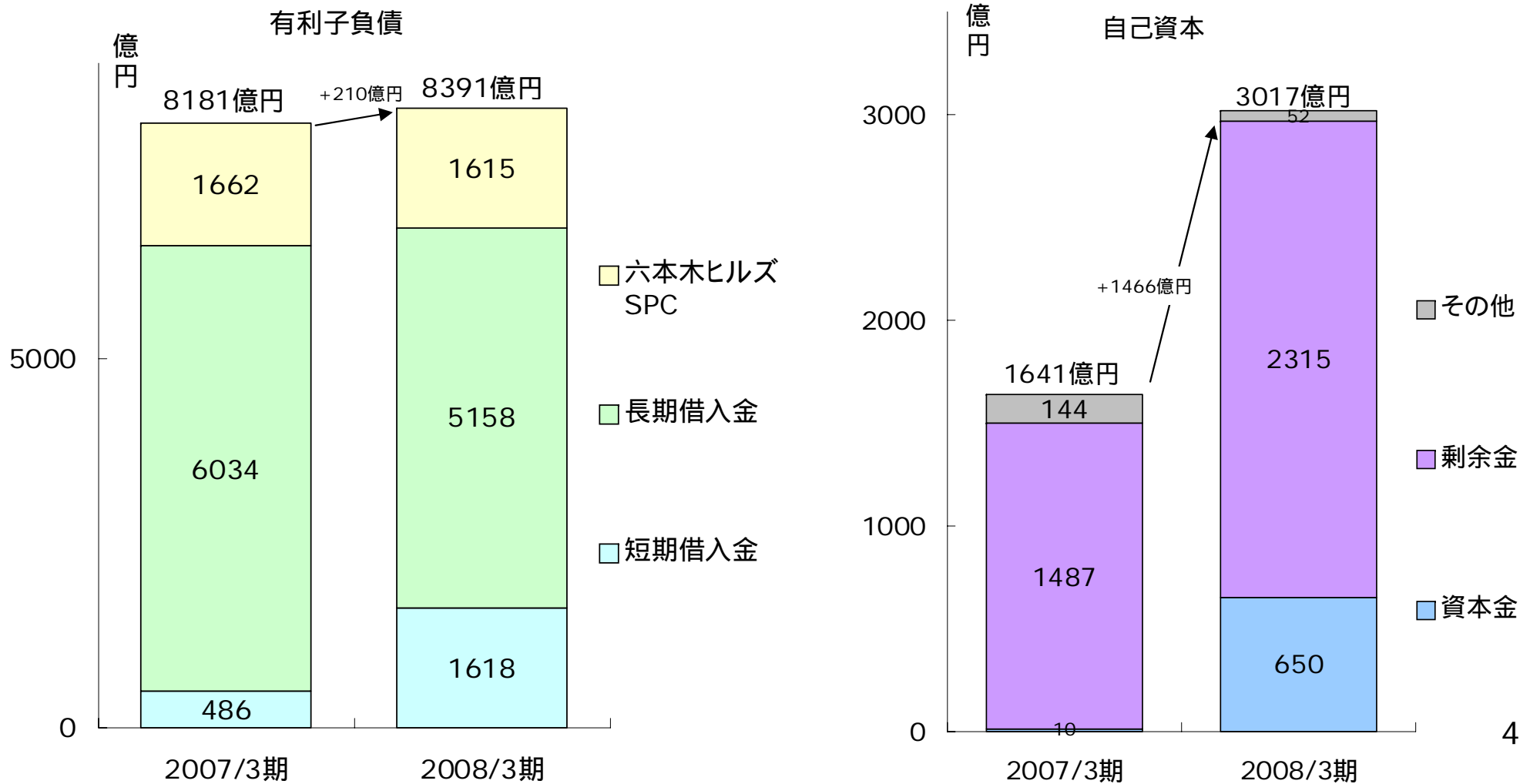
バランスシート状況(資産)

- 総資産は上海環球金融中心の竣工へ向けた建設投資、国内不動産投資等により+16%の1.3兆円に拡大



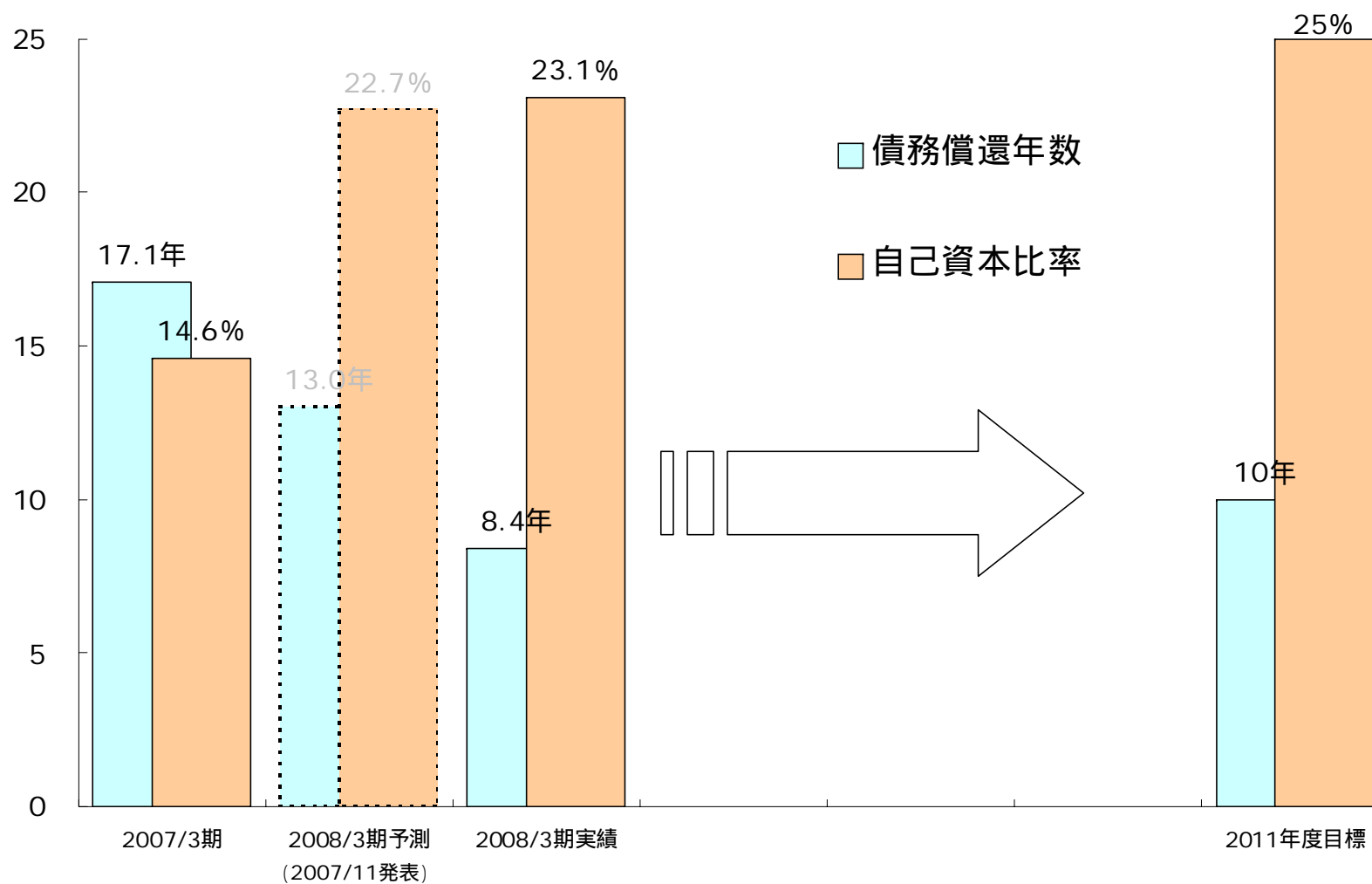
バランスシートの特徴(負債・資本)

- 有利子負債は+2.5%の8391億円に留まる一方、自己資本は優先株式の発行、純利益の積み上げにより +84%の3017億円に大幅増加



長期経営計画の進捗状況

- 債務償還年数は、物件売却益を含む実質ベースで8.4年へ大幅減少
- 純資産の増加に伴い、自己資本比率は14.6%から23.1%に大幅上昇
- 2007年12月、日本格付研究所(JCR)より「A-」の格付を新規取得



今年度の取り組み

- 上海環球金融中心
 - 6月よりオフィス入居開始
 - その他の施設も順次オープン予定
- 国内プロジェクトについて
 - 建築中プロジェクト
赤坂タワーレジデンス Top of the Hill、赤坂一丁目計画(赤坂榎坂森ビル)、平河町二丁目計画
 - 今年度着工予定プロジェクト
芝五丁目計画、六本木一丁目北計画、赤坂二丁目計画(福吉町)、永田町二丁目計画、六本木六丁目三番地計画、横浜北仲通北地区再開発
 - 計画中プロジェクト
虎ノ門・六本木地区再開発

今年度の取り組み



上海環球金融中心

所在地	上海市浦東新区陸家嘴金融貿易中心区Z4-1街区
敷地面積	30,000m ²
延床面積	381,600m ²
階数	地上101階、地下3階
建物高さ	492m
主要用途	事務所(7～77階) 展望施設(94階、97～100階) ホテル(79～93階) カンファレンス施設(3～5階) 商業施設(B2～B1階、2～3階)
竣工	2008年

今年度の取り組み(建築中プロジェクト)



赤坂タワーレジデンス Top of the Hill

所在地	東京都港区赤坂2丁目17-50
敷地面積	6,939.30m ²
延床面積	73,122.18m ²
階数	地上44階、地下3階
主要用途	住宅
着工	2005年11月
竣工	2008年7月(予定)
備考	サンウッド、東急不動産、竹中工務店との共同事業。 総戸数518戸のうち95戸を当社が賃貸、423戸は分譲済。

今年度の取り組み(建築中プロジェクト)

(仮称)赤坂一丁目計画(赤坂榎坂森ビル)



所在地	東京都港区赤坂1丁目
敷地面積	1,382.87㎡
延床面積	9,282.46㎡
階数	地上13階、地下2階
主要用途	事務所、店舗
着工	2007年12月
竣工	2008年度(予定)

(仮称)平河町二丁目計画



所在地	東京都千代田区平河町2丁目
敷地面積	5,592㎡
延床面積	51,701.11㎡
階数	地上24階、地下2階
主要用途	事務所(2~13階) 住宅(14~23階、127戸) 店舗(1階)
着工	2007年8月
竣工	2009年12月(予定)

今年度の取り組み(着工予定プロジェクト)

(仮称)芝五丁目計画



所在地	東京都港区芝五丁目
敷地面積	495㎡
延床面積	2,999㎡
階数	地上8階
主要用途	事務所
着工	2008年7月(予定)
竣工	2009年9月(予定)

(仮称)六本木一丁目北計画



所在地	東京都港区六本木1丁目
敷地面積	2,516.46㎡
延床面積	18,425.62㎡
階数	地上15階、地下3階
主要用途	事務所(1~9階) 住宅(10~14階、24戸)
着工	2008年9月(予定)
竣工	2010年7月(予定)

今年度の取り組み(着工予定プロジェクト)

(仮称)赤坂二丁目計画(福吉町)



所在地	東京都港区赤坂2丁目
敷地面積	2,006.45㎡
延床面積	24,900㎡
階数	地上22階、地下1階
主要用途	事務所(2階、13~21階) 住宅(6~12階、41戸) 店舗(1階) 駐車場(3~5階)
着工	2008年12月(予定)
竣工	2010年10月(予定)

(仮称)永田町二丁目計画(案)



所在地	東京都千代田区永田町2丁目
敷地面積	約950㎡
延床面積	約5,250㎡
階数	地上8階
主要用途	事務所
着工	2008年内(予定)
竣工	2010年初頭(予定)

今年度の取り組み(着工予定プロジェクト)

(仮称)六本木六丁目三番地計画



所在地	東京都港区六本木6丁目
敷地面積	約1,000㎡
延床面積	約7,950㎡
階数	地上10階、地下1階
主要用途	事務所、店舗、住宅、他
着工	2008年度(予定)
竣工	2010年夏(予定)

横浜北仲通北地区再開発



所在地	横浜市中区北仲通5丁目・6丁目、海岸通5丁目
敷地面積	約19,200㎡
延床面積	約180,450㎡
主要用途	事務所、店舗、住宅、ホテル
着工	2009年3月(予定)
竣工	2011年7月(予定)
備考	地区全体面積約60,000㎡のうち、当社はA3・A4街区約19,200㎡を開発。 先行地区となるA地区(当社開発街区を含む)は2011年竣工、全体竣工は2014年以降となる見込み。 A3・A4街区は、200mの高層棟と31mの低層棟等から構成。

今年度の取り組み(計画中プロジェクト)



虎ノ門・六本木地区再開発

所在地	東京都港区六本木1丁目、虎ノ門5丁目
敷地面積	約15,350㎡
延床面積	約143,450㎡
階数	複合棟:地上46階、地下4階 住宅棟:地上6階、地下2階
主要用途	事務所、店舗、住宅
着工	2009年度(予定)
竣工	2011年度末(予定)
備考	2008年3月再開発組合設立認可申請。 再開発組合設立予定。

今年度業績予想

- 営業収益(売上) 2295億円(+35%)
 - 賃貸管理事業は、稼働率・賃料単価の上昇により、実質ベースで増収の見込み
 - 資産開発・運用事業は、資産入れ替えの継続により大幅増収の見込み
 - 海外事業は、上海環球金融中心の竣工により大幅増収の見込み
- 営業利益 540億円(+23%)
- 経常利益 340億円(+43%)
- 当期利益 200億円(49%)
 - 上海環球金融中心の開業費一括償却、及び昨年度の特殊要因剥落により減益を見込む

(資料) 連結比較貸借対照表

(単位: 百万円)

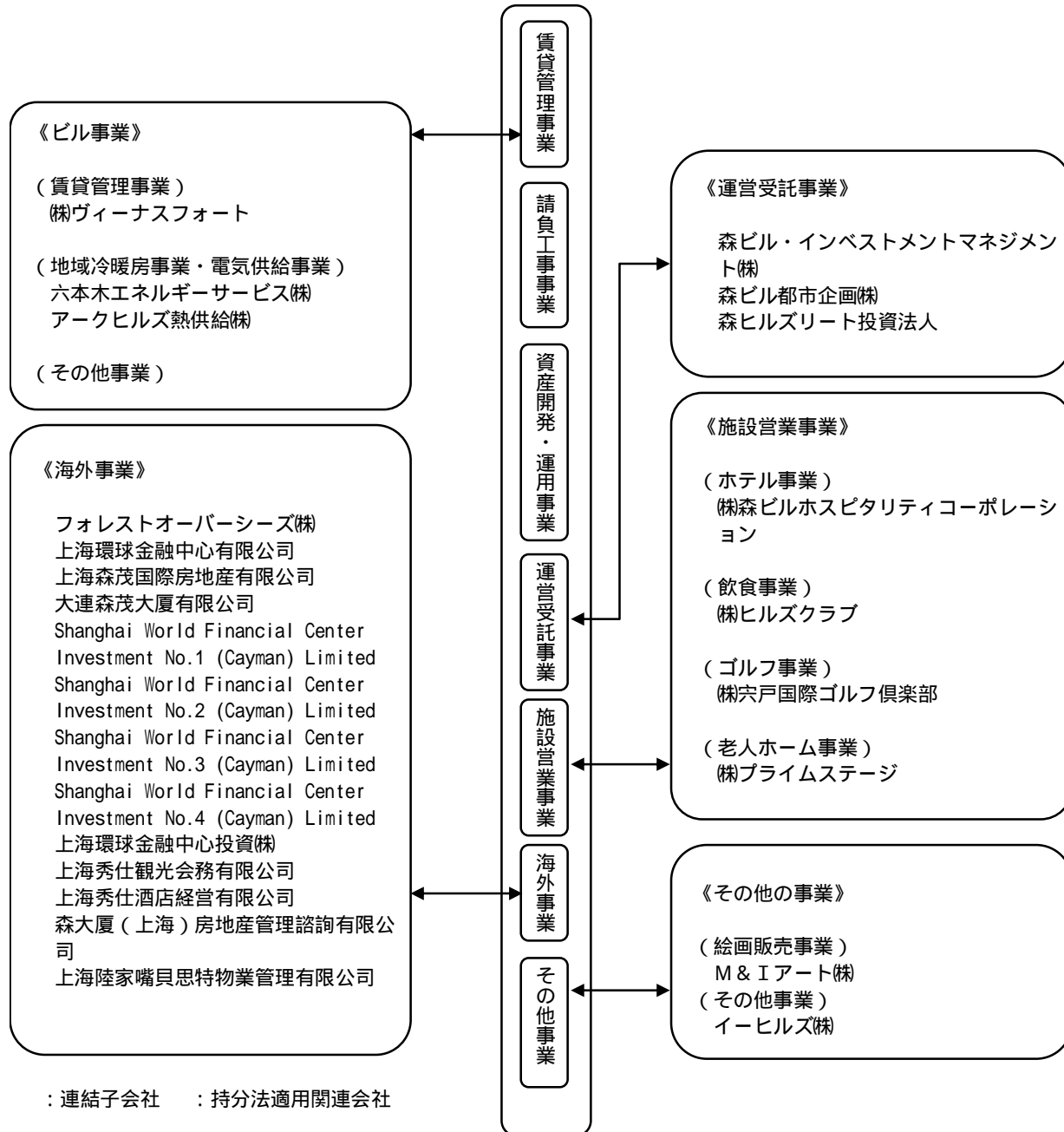
資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	2007/3期	2008/3期	増 減	科 目	2007/3期	2008/3期	増 減
流動資産	(192,846)	(215,417)	(22,571)	流動負債	(86,684)	(207,050)	(120,366)
現金及び預金	73,735	59,443	14,292	営業未払金	7,434	10,665	3,231
営業未収入金	6,861	12,799	5,938	短期借入金	48,590	161,812	113,222
有価証券	14,233	43,011	28,778	未払法人税等	14,278	13,371	907
エクイティ出資	49,265	42,072	7,193	その他	16,381	21,201	4,820
たな卸資産	20,763	33,427	12,664				
繰延税金資産	1,767	2,011	244	固定負債	(854,786)	(769,303)	(85,483)
その他	26,235	23,297	2,938	長期借入金	603,395	515,800	87,595
貸倒引当金	16	646	630	長期預り金	202,964	203,230	266
				退職給付引当金	2,221	2,152	69
固定資産	(924,605)	(1,081,083)	(156,478)	役員退職慰労引当金	-	1,209	1,209
有形固定資産	(827,077)	(935,516)	(108,439)	繰延税金負債	41,664	42,632	968
建物及び構築物	155,918	144,543	11,375	負ののれん	487	-	487
機械装置及び運搬具	8,723	8,016	707	その他	4,053	4,278	225
工具器具備品	4,599	5,027	428				
土地	314,901	400,400	85,499	負債合計	941,470	976,354	34,884
不動産仮勘定	2,463	6,985	4,522				
建設仮勘定	62,736	102,502	39,766				
信託不動産	276,217	266,469	9,748				
その他	1,517	1,569	52				
無形固定資産	(64,922)	(69,929)	(5,007)				
借地権	59,729	63,668	3,939				
その他	5,193	6,261	1,068				
投資その他の資産	(32,605)	(75,637)	(43,032)				
投資有価証券	8,645	30,899	22,254				
長期貸付金	10,583	31,201	20,618				
繰延税金資産	43	154	111				
その他	14,055	13,841	214				
貸倒引当金	722	459	263				
繰延資産	(6,984)	(7,333)	(349)				
開業費等	6,984	7,333	349				
資産合計	1,124,436	1,303,835	179,399	純資産合計	182,965	327,480	144,515
				負債・純資産合計	1,124,436	1,303,835	179,399

(資料) 連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	2007/3期	2008/3期	増 減
営 業 収 益	159,152	169,686	10,534
営 業 原 価	91,812	99,925	8,113
営 業 総 利 益	67,339	69,760	2,421
販売費及び一般管理費	(24,944)	(25,756)	(812)
営 業 利 益	42,394	44,003	1,609
営 業 外 収 益	(2,933)	(3,627)	(694)
受 取 利 息	360	559	199
受 取 配 当 金	109	120	11
そ の 他	2,461	2,946	485
営 業 外 費 用	(16,847)	(23,828)	(6,981)
支 払 利 息	12,873	13,503	630
持分法による投資損失	41	407	366
そ の 他	3,931	9,918	5,987
経 常 利 益	28,480	23,802	4,678
特 別 利 益	(72,601)	(52,787)	(19,814)
固 定 資 産 売 却 益	64,294	50,416	13,878
投資有価証券売却益	7,700	1,315	6,385
そ の 他	606	1,055	449
特 別 損 失	(1,351)	(7,309)	(5,958)
前 期 損 益 修 正 損	7	252	245
固 定 資 産 売 却 損	606	1,098	492
そ の 他	736	5,959	5,223
税金等調整前当期純利益	99,730	69,280	30,450
法人税、住民税及び事業税	19,990	22,421	2,431
法 人 税 等 調 整 額	24,491	6,772	17,719
少 数 株 主 利 益	496	633	137
当 期 純 利 益	54,751	39,452	15,299

(資料) 森ビルグループセグメント関連図



(資料) 個別比較貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	2007/3期	2008/3期	増 減	科 目	2007/3期	2008/3期	増 減
流 動 資 産	(161,656)	(192,692)	(31,035)	流 動 負 債	(68,063)	(185,181)	(117,118)
現金及び預金	37,432	30,750	6,681	営業未払金	4,141	4,693	552
受取手形及び営業未収入金	5,555	10,978	5,422	短期借入金	37,969	149,511	111,542
有 価 証 券	14,231	43,008	28,777	未払法人税等	12,056	12,488	432
エ ク イ テ ィ 出 資	49,265	42,072	7,192	そ の 他	13,896	18,488	4,592
た な 卸 資 産	18,450	31,740	13,290				
繰 延 税 金 資 産	1,361	1,689	327	固 定 負 債	(819,479)	(718,815)	(100,664)
そ の 他	35,366	33,090	2,276	長期借入金	574,298	470,112	104,186
貸 倒 引 当 金	10	638	628	長期預り金	200,514	149,847	50,667
固 定 資 産	(875,606)	(999,808)	(124,201)	退職給付引当金	1,949	1,817	132
有形固定資産	(735,991)	(812,202)	(76,210)	繰延税金負債	38,287	40,192	1,904
建物及び構築物	135,461	124,291	11,170	そ の 他	4,428	56,845	52,417
機械装置及び運搬具	1,332	1,070	262				
工具器具備品	4,113	4,430	317	負 債 合 計	887,543	903,996	16,453
土 地	316,173	406,194	90,021				
建設仮勘定	2,693	9,745	7,051				
信託不動産	276,217	266,469	9,747				
そ の 他	-	-	-				
無形固定資産	(60,165)	(64,686)	(4,520)				
借 地 権	55,400	59,450	4,050	資 本 金	1,000	65,000	64,000
そ の 他	4,765	5,235	470	資 本 剰 余 金	21	55,021	55,000
投資その他の資産	(79,449)	(122,919)	(43,470)	利 益 剰 余 金	142,766	172,067	29,301
投資有価証券	52,071	50,925	1,146	自 己 株 式	-	505	505
長期貸付金	16,996	37,997	21,001	その他有価証券評価差額金	8,324	562	8,886
そ の 他	14,571	37,924	23,353	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	2,393	2,517	124
貸 倒 引 当 金	4,193	3,928	265				
資 産 合 計	1,037,262	1,192,500	155,237	純 資 産 合 計	149,719	288,503	138,783
				負 債 及 び 純 資 産 合 計	1,037,262	1,192,500	155,237

(資料) 個別比較損益計算書 (単位:百万円)

科 目	2007/3期	2008/3期	増 減
営 業 収 益	124,865	139,614	14,748
営 業 原 価	74,127	81,406	7,278
営 業 総 利 益	50,737	58,208	7,470
販売費及び一般管理費	(15,845)	(18,092)	(2,246)
営 業 利 益	34,892	40,115	5,223
営 業 外 収 益	(4,738)	(6,096)	(1,357)
受 取 利 息	556	936	379
受 取 配 当 金	779	2,705	1,925
そ の 他	3,402	2,454	947
営 業 外 費 用	(17,201)	(22,200)	(4,999)
支 払 利 息	12,495	13,234	739
そ の 他	4,705	8,965	4,259
経 常 利 益	22,430	24,012	1,581
特 別 利 益	(72,588)	(52,775)	(19,813)
固 定 資 産 売 却 益	64,294	50,416	13,878
投 資 有 価 証 券 売 却 益	7,700	1,315	6,385
そ の 他	594	1,044	449
特 別 損 失	(1,695)	(7,622)	(5,926)
固 定 資 産 売 却 損	605	1,098	493
そ の 他	1,090	6,523	5,433
税 引 前 当 期 純 利 益	93,323	69,165	24,158
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	16,884	20,501	3,617
法 人 税 等 調 整 額	24,600	7,736	16,863
当 期 純 利 益	51,838	40,927	10,911

本資料における将来の予想に関する記載は、現時点で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。