森ビル株式会社
MORI BUILDING CO.,LTD.

2026年3月期 通期決算報告

2026.05



麻布台ヒルズ

Intentionally Blank Page

01　2026年3月期　決算概要

02　2027年3月期　業績予想

03　森ビルの取り組み

04　参考資料

2026年3月期　連結決算概要

（単位：億円）

	2025/3	2026/3	前期比
営業収益	3,858	4,111	+7%
営業利益	842	979	+16%
経常利益	785	912	+16%
親会社株主に帰属する当期純利益	504	530	+5%
EBITDA※	1,357	1,515	+12%

※営業利益＋受取利息・配当＋持分法投資損益＋減価償却費＋のれん償却費

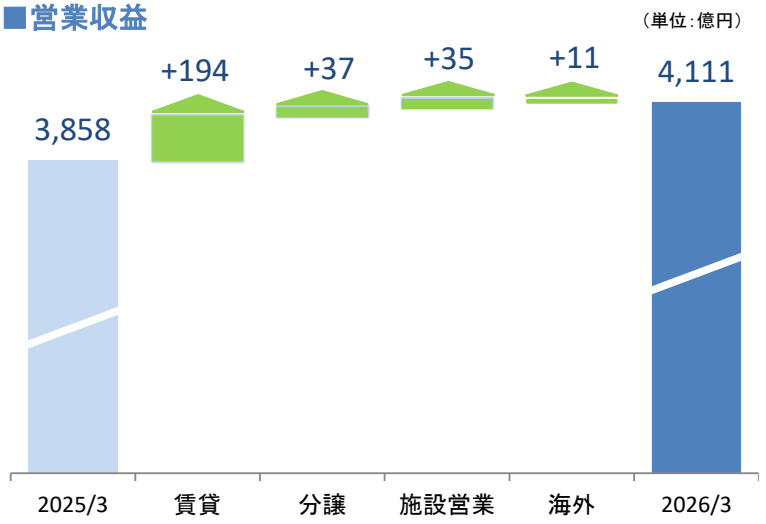
	2025/3	2026/3	前期比
総資産	27,428	28,183	+3%
有利子負債	15,858	16,120	+2%
自己資本	7,638	8,187	+7%
自己資本比率	27.8%	29.1%	-
（ハイブリッド証券の資本性考慮後）	(30.6%)	(30.8%)	
ネットDEレシオ（ハイブリッド証券の資本性考慮後）	1.50	1.42	-

2026年3月期　連結損益計算書

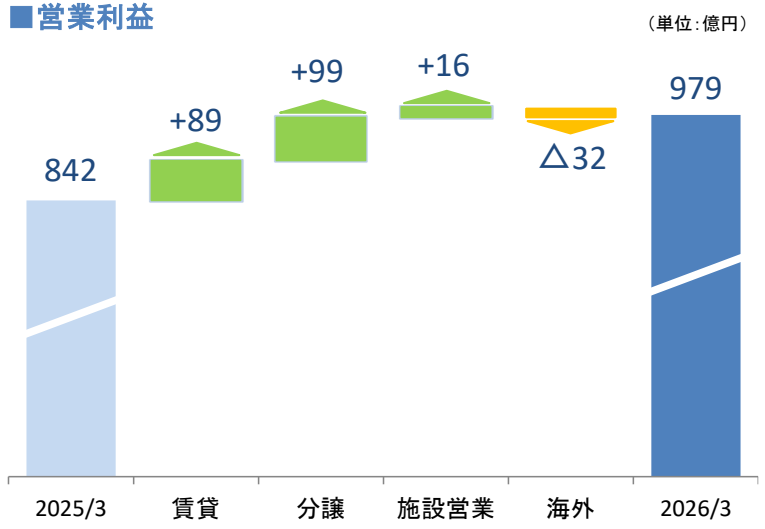
（単位：億円）

	2025/3	2026/3	前期比
賃貸	2,365	2,559	
分譲	782	819	
施設営業	511	546	
海外	268	280	
営業収益	3,858	4,111	+7%
賃貸	395	485	
分譲	462	561	
施設営業	65	81	
海外	75	42	
営業利益	842	979	+16%
営業外収益	71	83	
営業外費用	128	151	
経常利益	785	912	+16%
特別利益	19	15	
特別損失	32	61	
税金等調整前当期純利益	773	866	
親会社株主に帰属する当期純利益	504	530	+5%
※減価償却費	457	475	

■営業収益



■営業利益



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

2026年3月期　セグメント別概要（賃貸）

（単位：億円）

	2025/3	2026/3	前期比	2027/3 予想
営業収益	2,365	2,559	+8%	2,730
賃貸管理事業	1,563	1,675		
運営受託事業	293	307		
請負工事事業	198	244		
地域冷暖房・電気供給事業	117	118		
その他事業	192	213		
営業利益	395	485	+23%	455

■賃貸管理事業

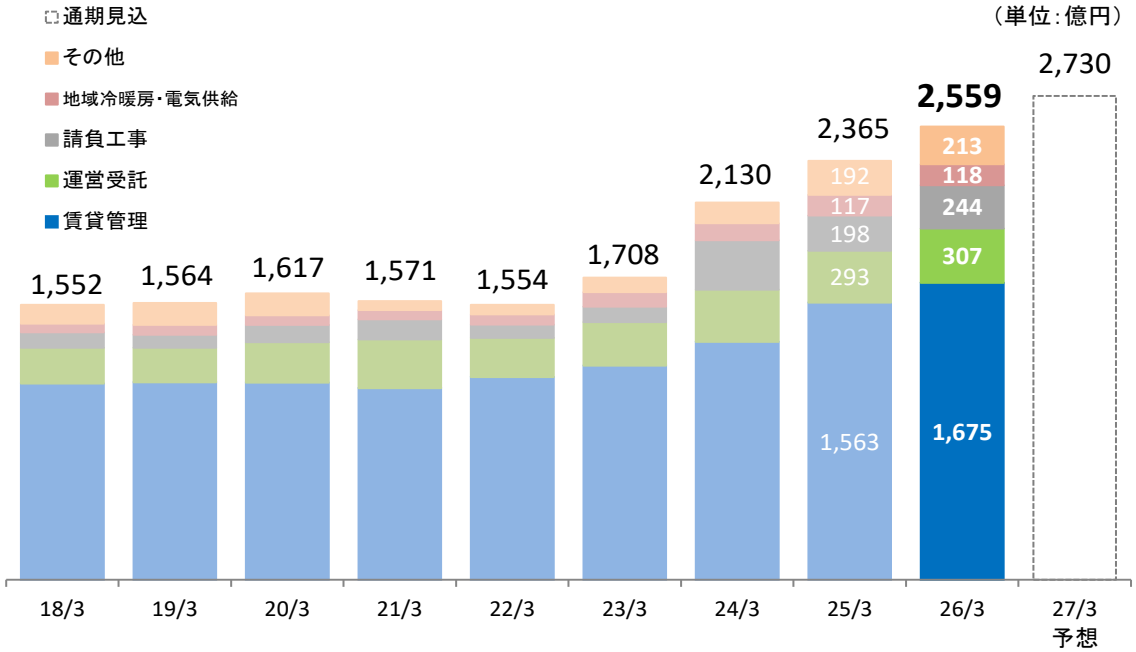


麻布台ヒルズ
森JPタワー



虎ノ門ヒルズ
ステーションタワー

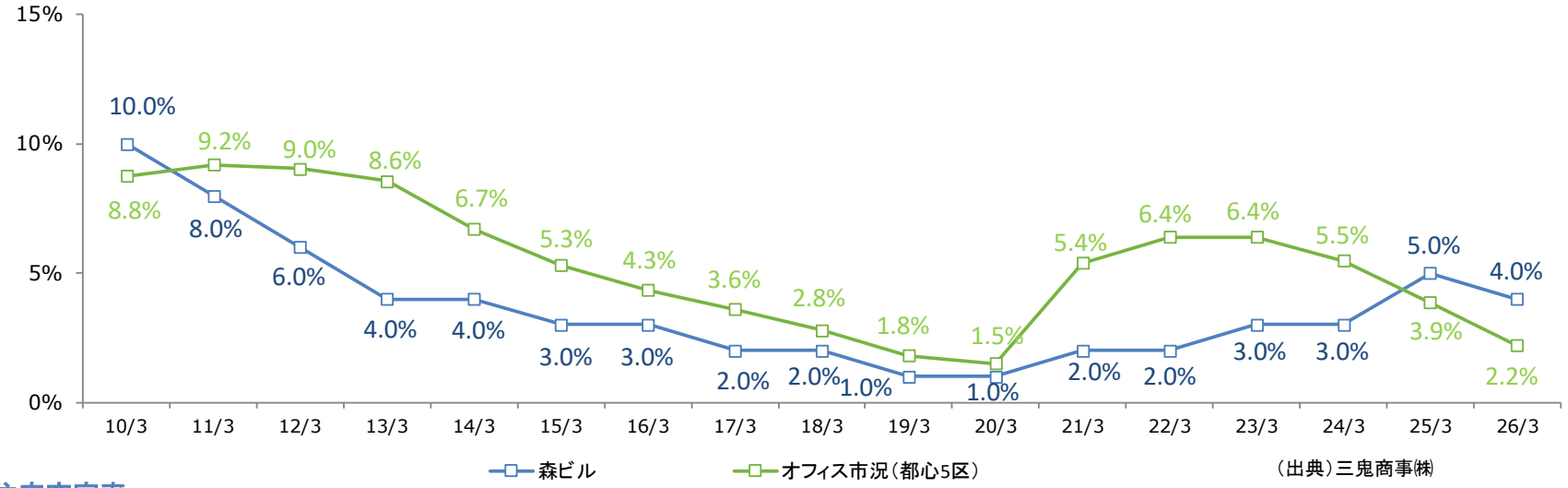
■営業収益の推移



セグメント別概要（賃貸）～空室率～

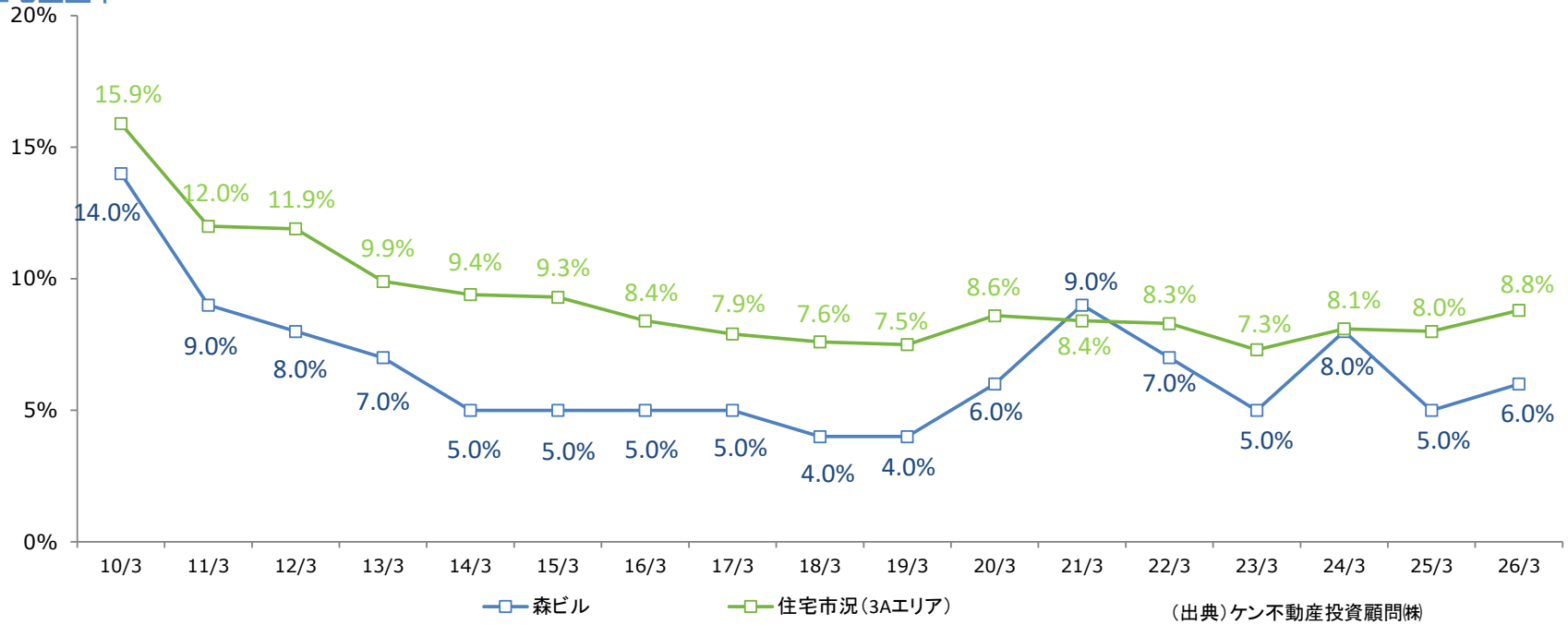
MORI BUILDING

■オフィス空室率



（出典）三鬼商事㈱

■住宅空室率



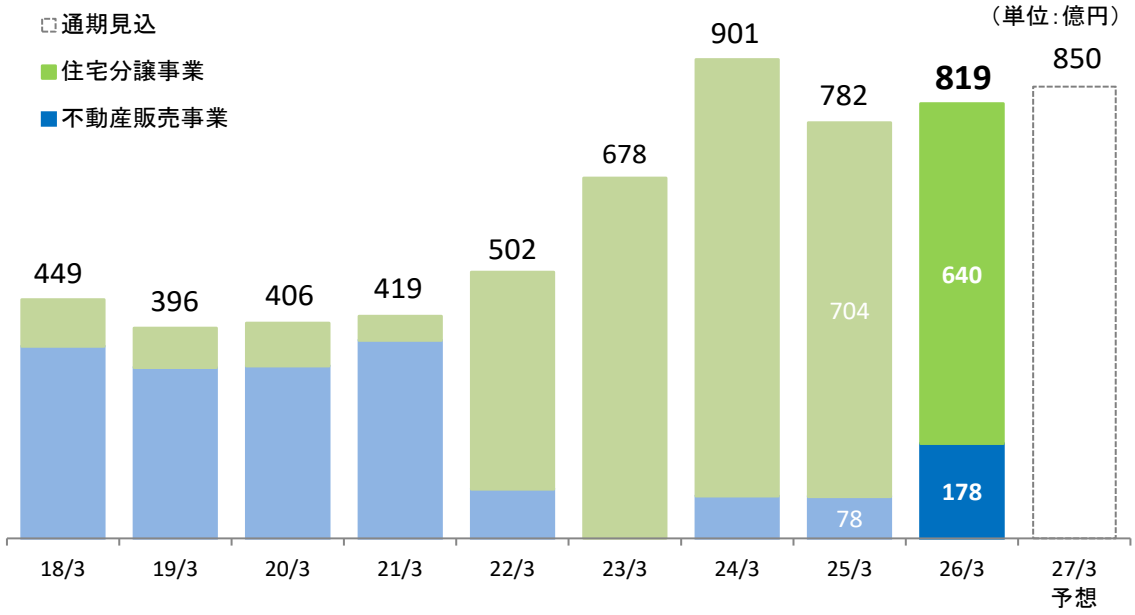
（出典）ケン不動産投資顧問㈱

2026年3月期　セグメント別概要（分譲）

（単位：億円）

	2025/3	2026/3	前期比	2027/3 予想
営業収益	782	819	+5%	850
投資家向け不動産販売事業	78	178		
個人顧客向け住宅分譲事業	704	640		
営業利益	462	561	+21%	660

■営業収益の推移



■不動産販売事業



虎ノ門ヒルズ森タワー

■住宅分譲事業



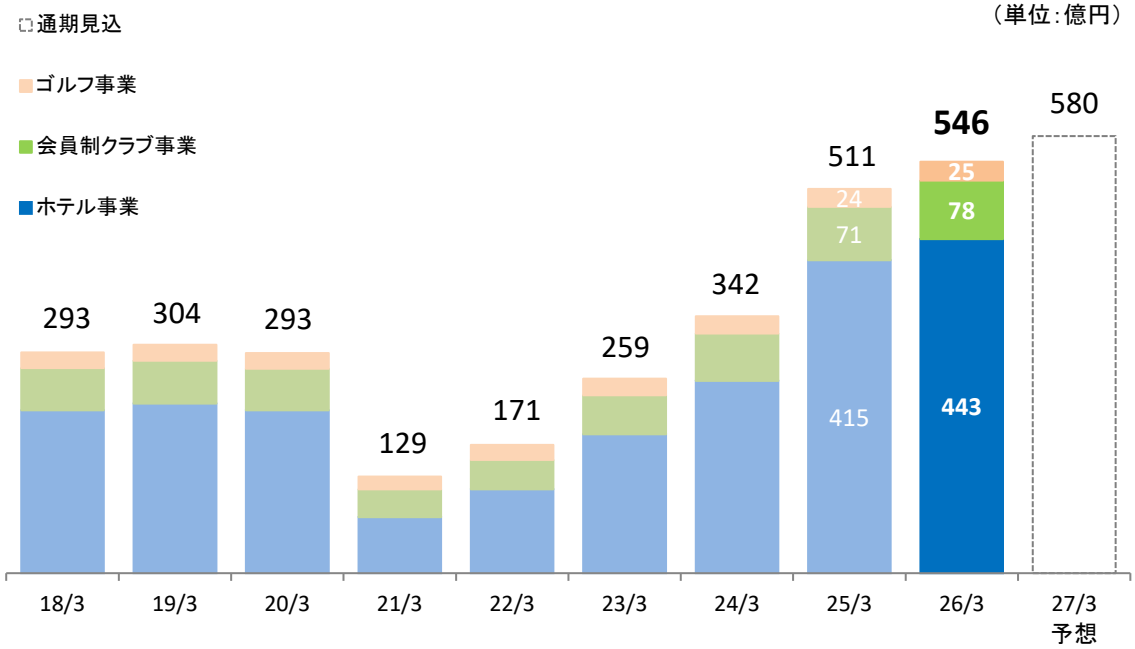
麻布台ヒルズ
（アマンレジデンス 東京、レジデンスA）

2026年3月期　セグメント別概要（施設営業）

（単位：億円）

	2025/3	2026/3	前期比	2027/3 予想
営業収益	511	546	+7%	580
ホテル事業	415	443		
会員制クラブ事業	71	78		
ゴルフ事業	24	25		
営業利益	65	81	+25%	85

■営業収益の推移



■ホテル事業

- ジャヌ東京



ジャヌスイート

■ゴルフ事業

- 宍戸ヒルズカントリークラブ

「BMW日本ゴルフツアー選手権　森ビルカップ」
2025年6月5日～8日開催



1位　蟬川 泰果プロ

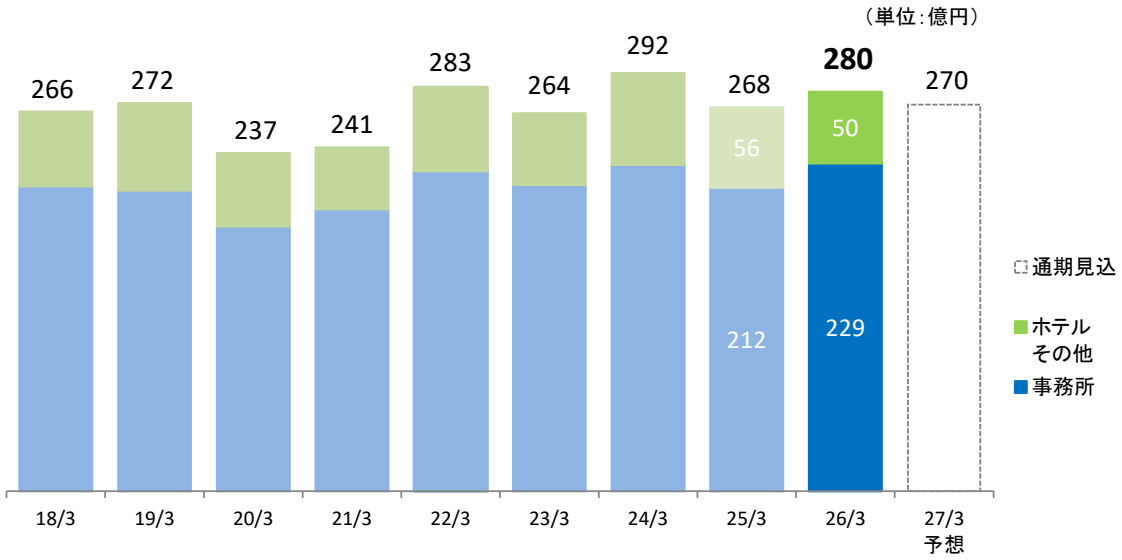
2026年3月期　セグメント別概要（海外）

（単位：億円）

	2025/3	2026/3	前期比	2027/3 予想
営業収益	268	280	+4%	270
事務所	212	229		
ホテルその他	56	50		
営業利益	75	42	△44%	20

事務所	上海環球金融中心、恒生銀行大厦、JAKARTA MORI TOWERの賃貸等
ホテルその他	パーク ハイアット 上海の運営等

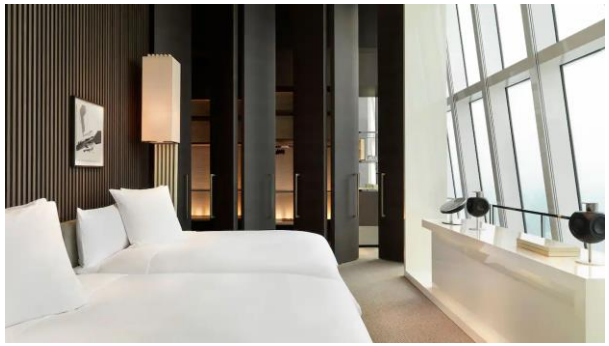
■営業収益の推移



■中華人民共和国 上海市

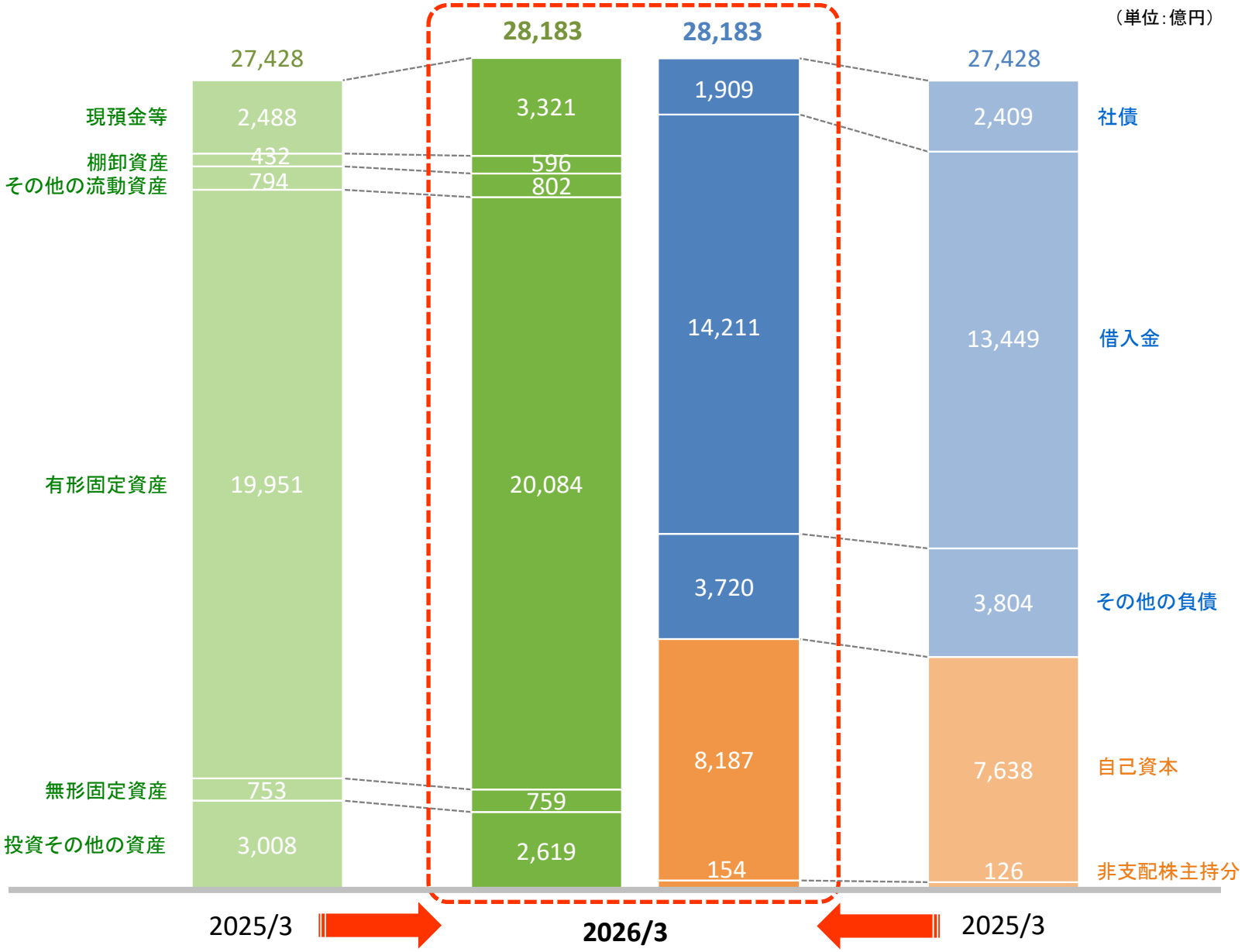


上海環球金融中心



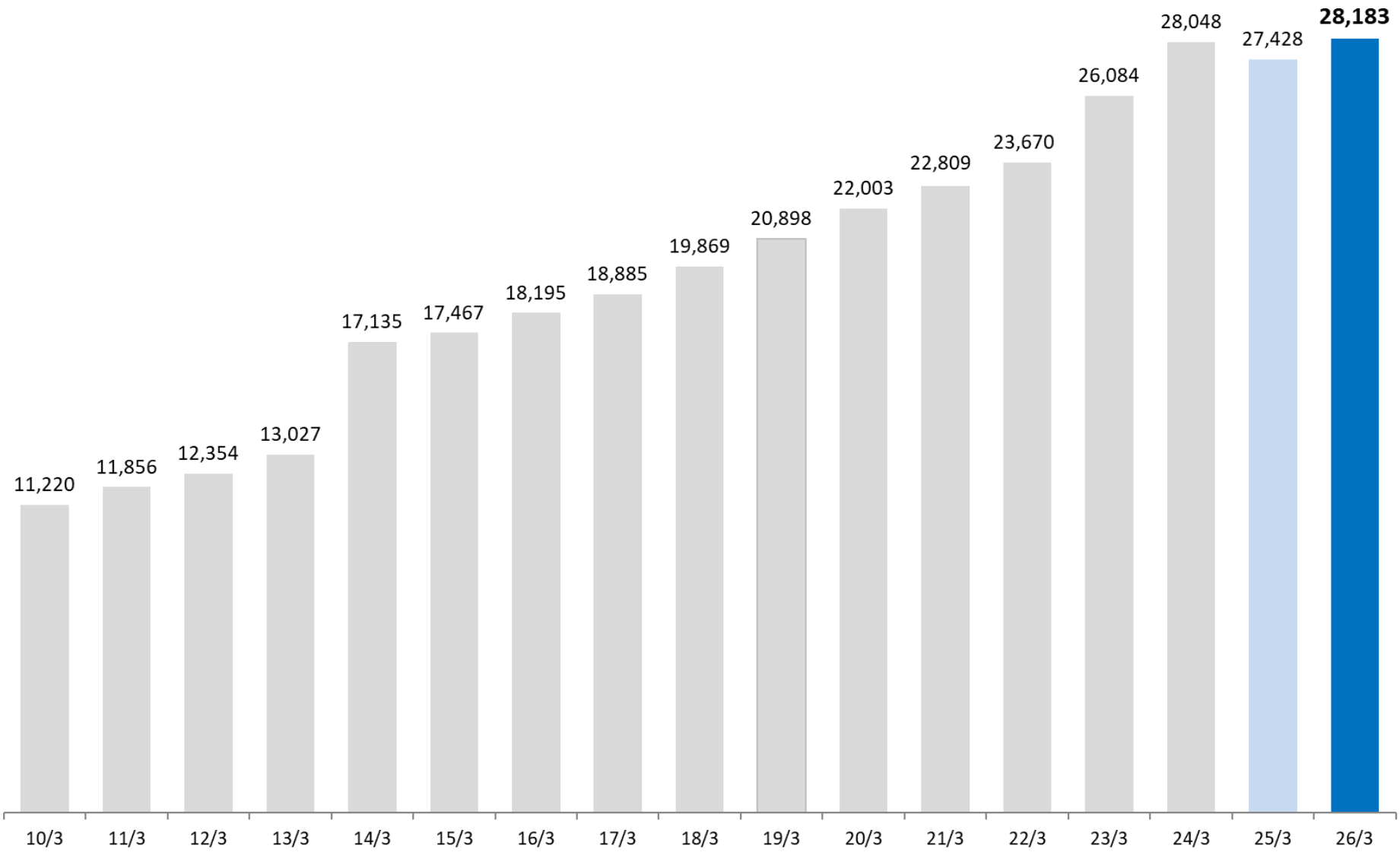
パーク ハイアット 上海

2026年3月期　連結貸借対照表の概要



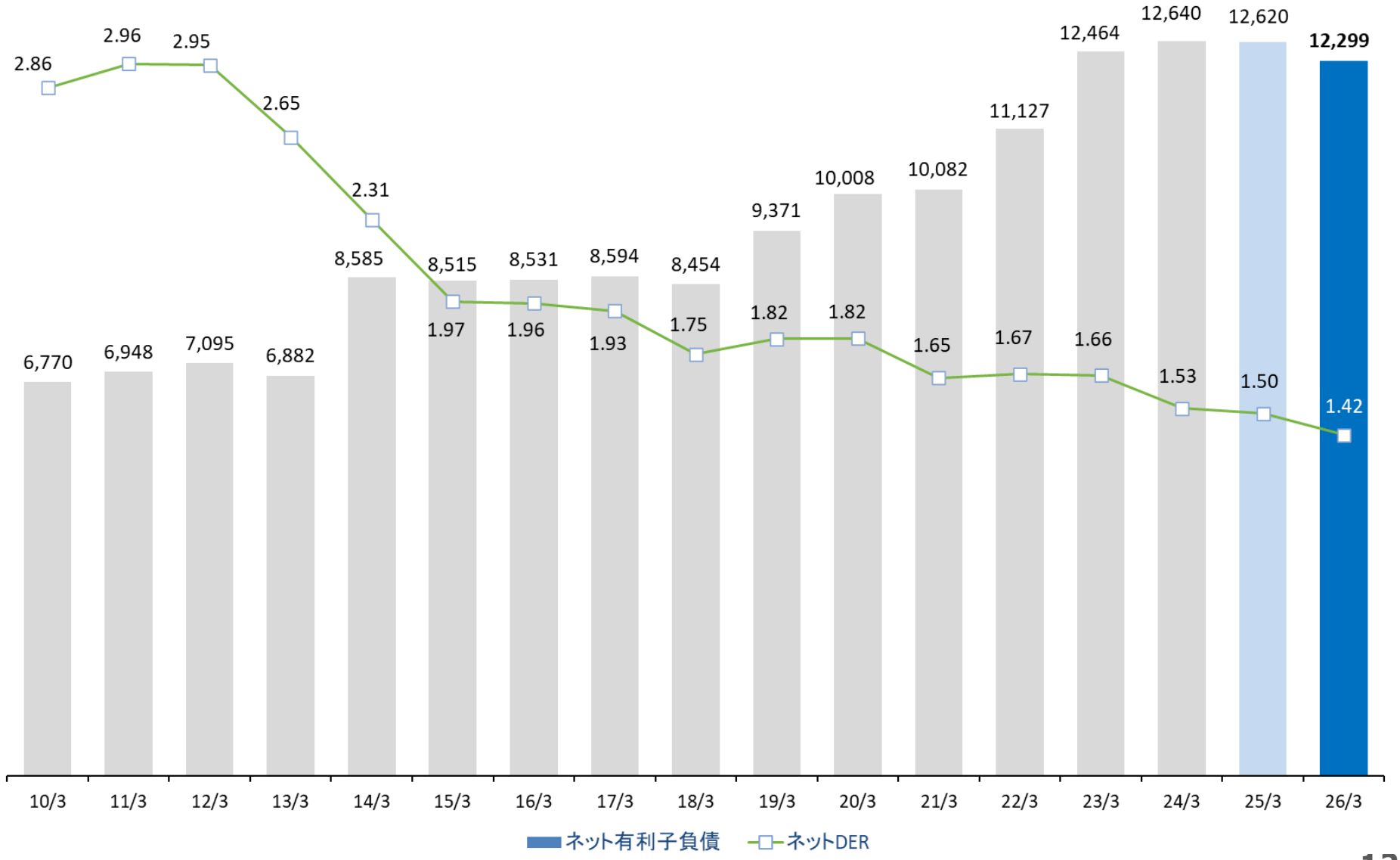
2026年3月期　総資産の推移

（単位：億円）

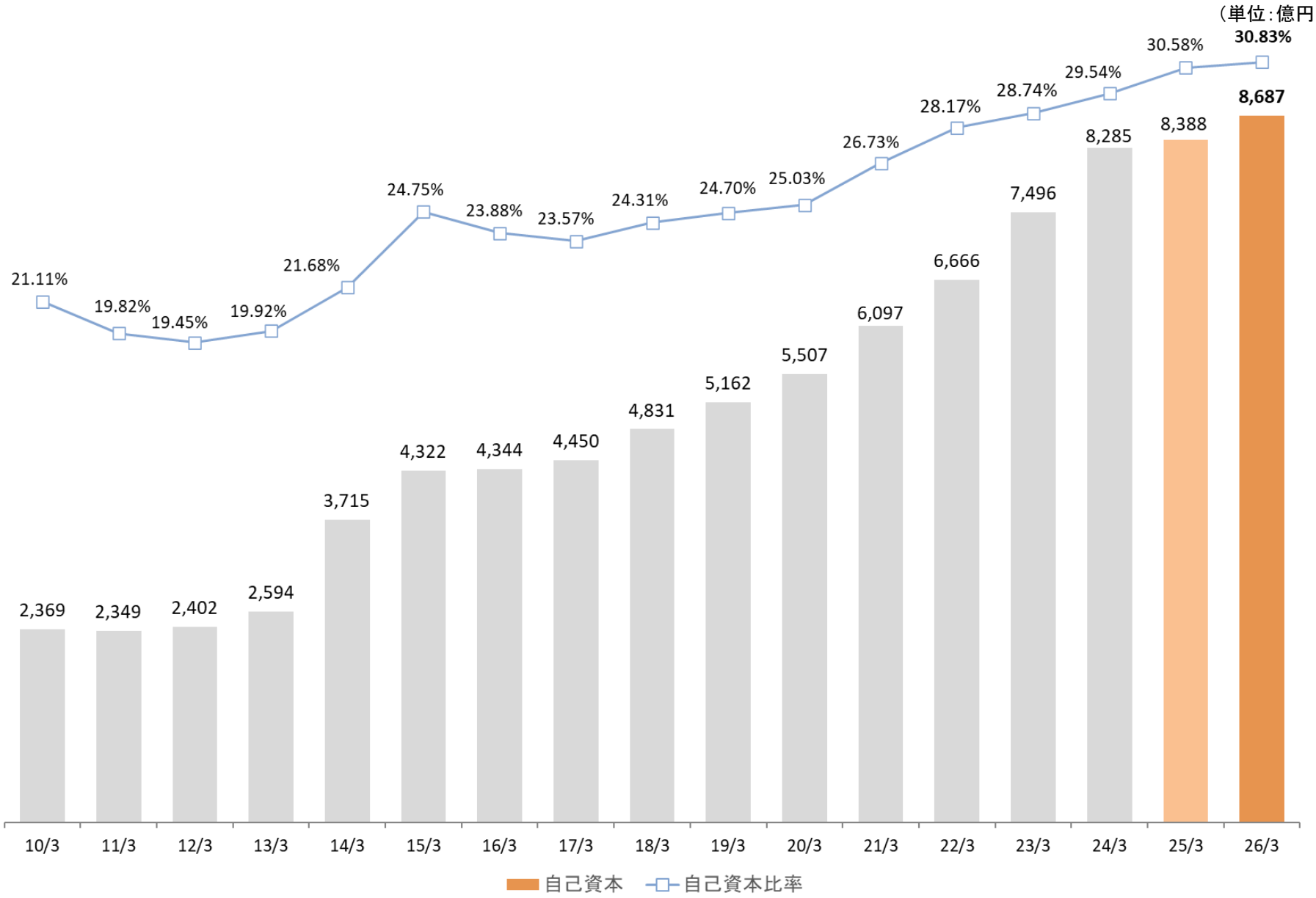


ネット有利子負債、ネットDERの推移（ハイブリッド証券考慮後）

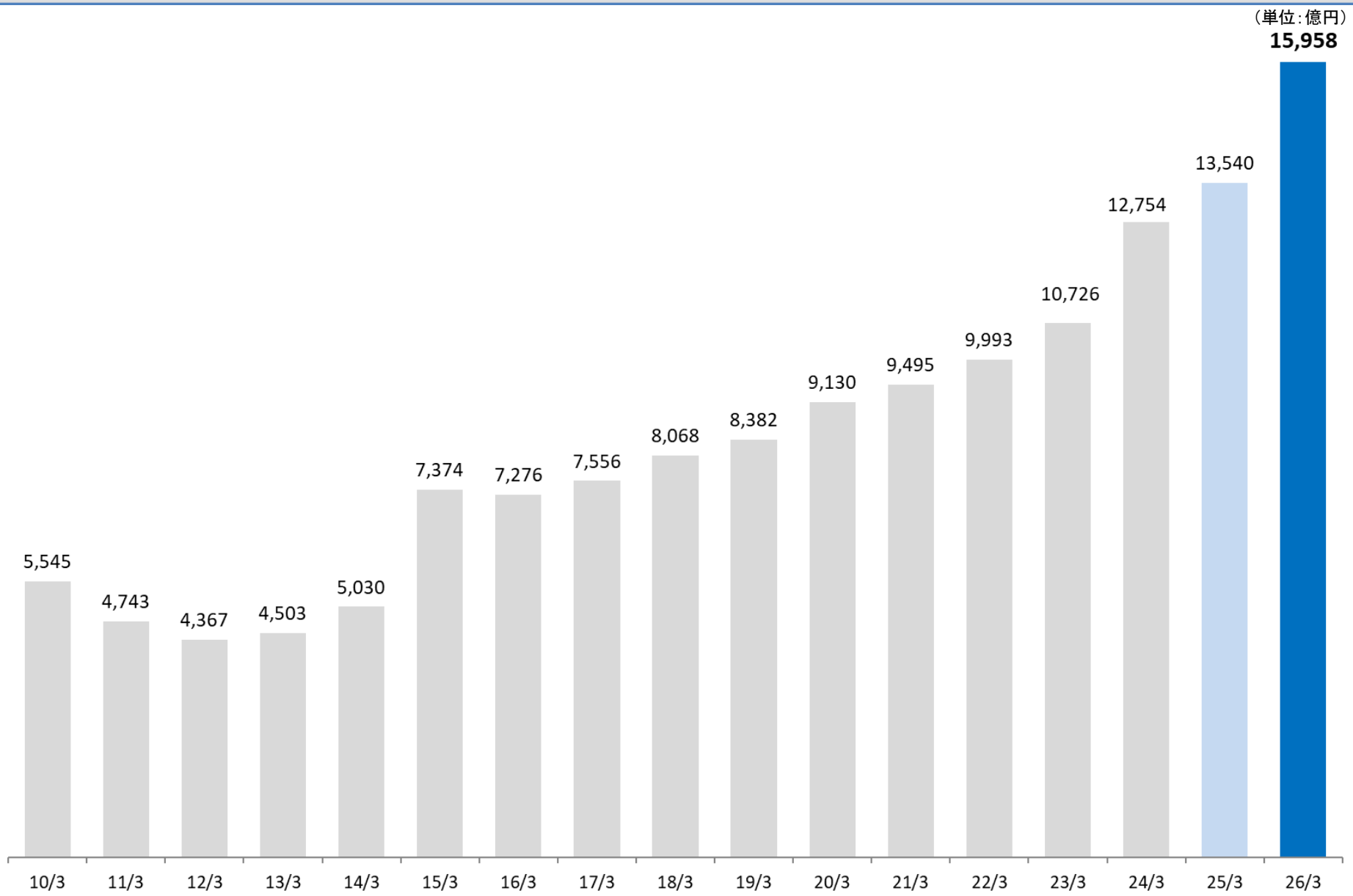
（単位：億円）



自己資本（比率）の推移（ハイブリッド証券考慮後）



2026年3月期　含み益の推移



※有価証券報告書の「賃貸等不動産関係」より

01　2026年3月期　決算概要

02　2027年3月期　業績予想

03　森ビルの取り組み

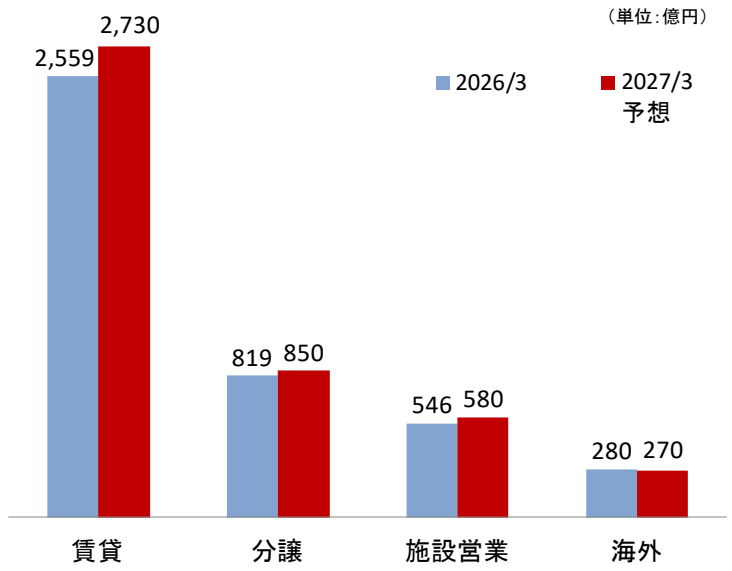
04　参考資料

2027年3月期　業績予想

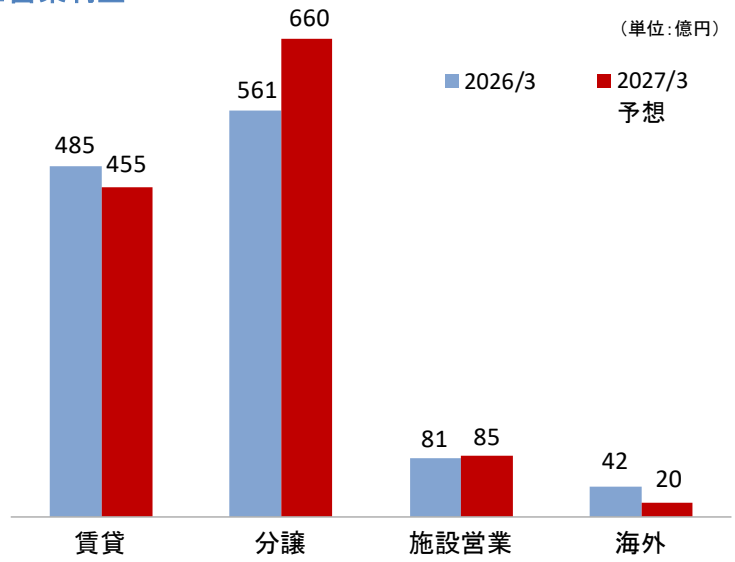
(単位:億円)

	2026/3	2027/3 予想	前期比
営業収益	4,111	4,370	+6%
賃貸	2,559	2,730	
分譲	819	850	
施設営業	546	580	
海外	280	270	
営業利益	979	1,065	+9%
賃貸	485	455	
分譲	561	660	
施設営業	81	85	
海外	42	20	
経常利益	912	920	+1%
親会社株主に帰属する当期純利益	530	580	+9%
EBITDA	1,515	1,620	+7%
※減価償却費	475	500	

■営業収益



■営業利益



01　2026年3月期　決算概要

02　2027年3月期　業績予想

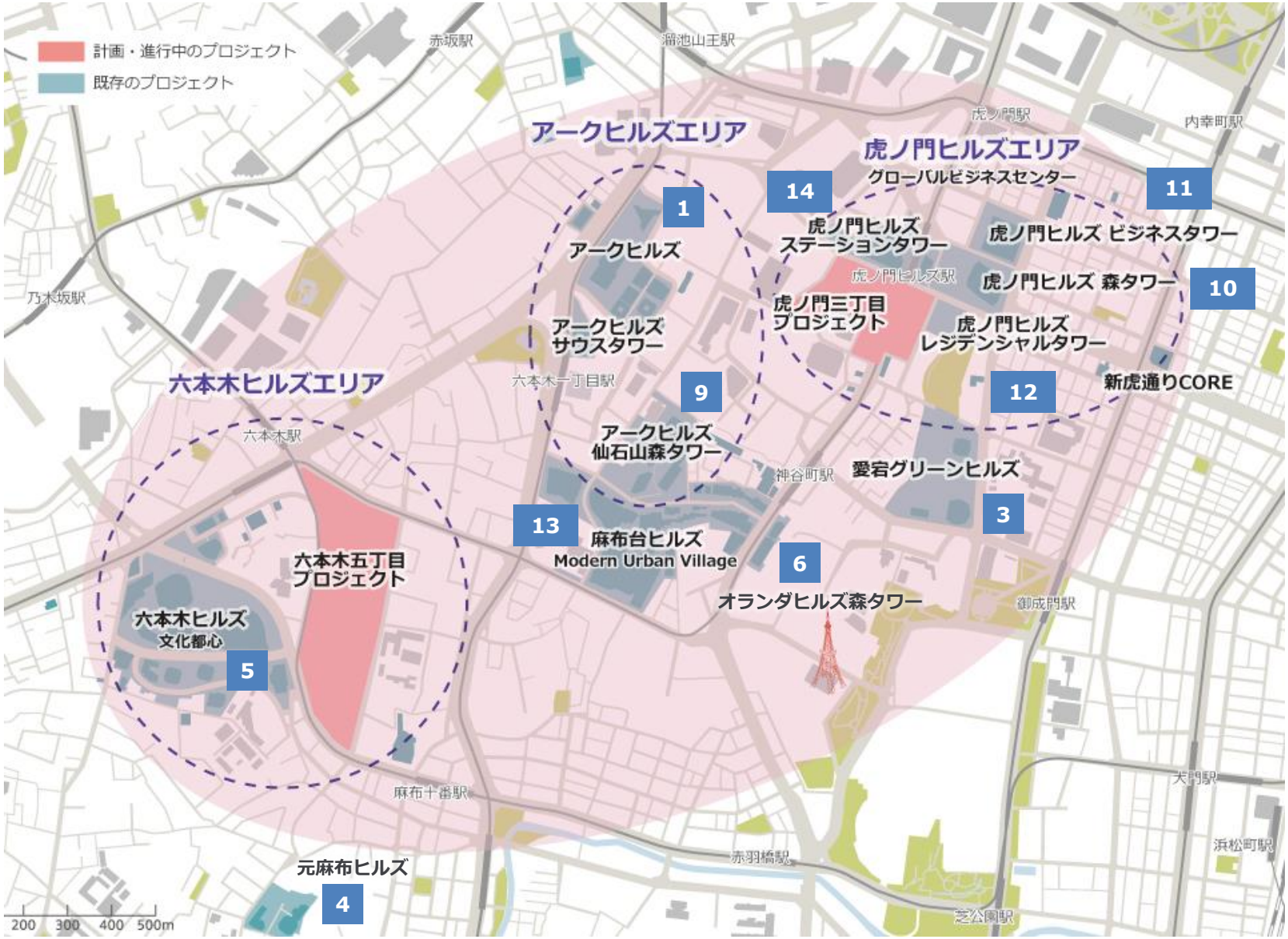
03　森ビルの取り組み

04　参考資料

当社の戦略エリア

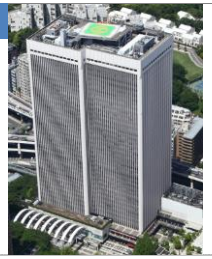
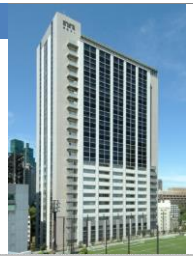

市ケ谷
神田
新宿
四ツ谷
代々木
東京
日本橋
有楽町
日比谷
原宿
虎ノ門
新橋
築地
表参道
六本木
渋谷
麻布台
勝どき
浜松町
豊洲
恵比寿
田町
高輪ゲートウェイ
有明
目黒
再開発プロジェクトエリア
森ビル管理物件
他社開発中プロジェクトエリア

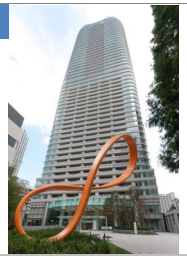
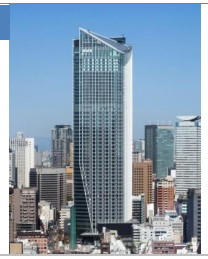
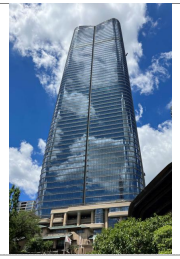
現在計画・進行中の当社プロジェクト



ポートフォリオ一覧（主要物件）

MORI BUILDING

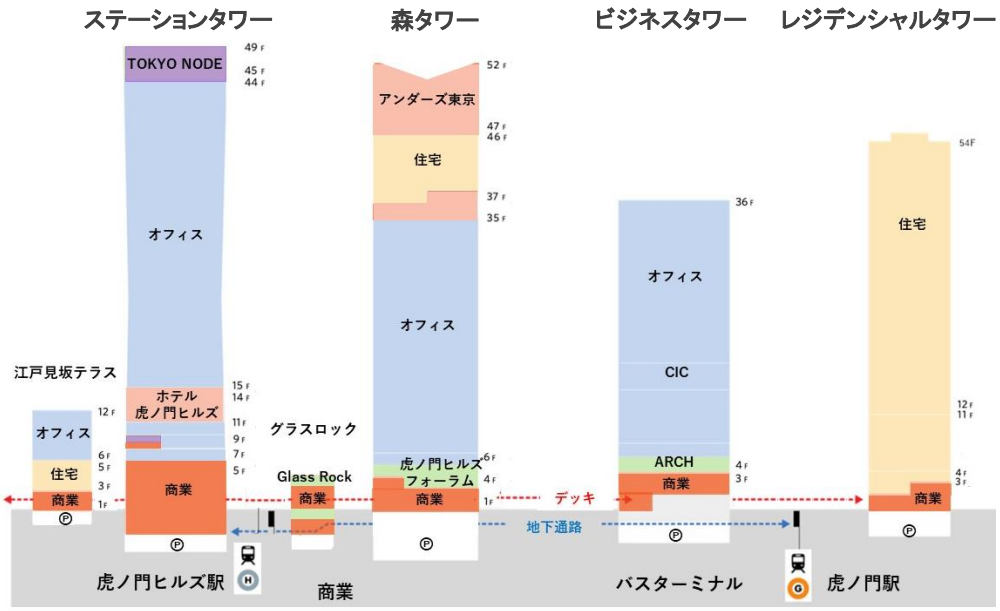
	1	2	3		4	5	6	7
								
物件名	アーク森ビル	恒生銀行大厦	愛宕グリーンヒルズ		元麻布ヒルズ フォレストタワー	六本木ヒルズ 森タワー	オランダヒルズ 森タワー	表参道ヒルズ
			MORIタワー	フォレストタワー				
所在地	港区赤坂	上海市浦東新区	港区愛宕		港区元麻布	港区六本木	港区虎ノ門	渋谷区神宮前
竣工年月	1986年3月	1998年4月	2001年7月	2001年10月	2002年5月	2003年4月	2005年2月	2006年1月
階数	地上37階 地下4階	地上46階 地下4階	地上42階 地下2階	地上42階 地下5階	地上29階 地下3階	地上54階 地下6階	地上24階 地下2階	地上6階 地下6階
延床面積	181,833㎡	116,824㎡	86,570㎡	62,475㎡	45,023㎡	379,408㎡	35,656㎡	34,062㎡

	8	9	10	11	12	13	14
							
物件名	上海環球金融中心	アークヒルズ 仙石山森タワー	虎ノ門ヒルズ 森タワー	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー	麻布台ヒルズ 森JPタワー	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー
所在地	上海市浦東新区	港区六本木	港区虎ノ門	港区虎ノ門	港区愛宕	港区麻布台	港区虎ノ門
竣工年月	2008年8月	2012年8月	2014年5月	2020年1月	2022年1月	2023年6月	2023年7月
階数	地上101階 地下3階	地上47階 地下4階	地上52階 地下5階	地上36階 地下3階	地上54階 地下4階	地上64階 地下5階	地上49階 地下4階
延床面積	381,600㎡	143,426㎡	244,360㎡	172,925㎡	121,000㎡	461,774㎡	236,638㎡

グローバルビジネスセンター「虎ノ門ヒルズ」







虎ノ門ヒルズ（4棟合計）

区域面積　：約7.5ha
延床面積　：約792,000㎡

オフィス面積　：約305,000㎡
住宅戸数　：約730戸
商業面積　：約26,000㎡
緑化面積　：約21,000㎡

グローバルビジネスセンター「虎ノ門ヒルズエリア」



ステーションアトリウム



T-DECK



TOKYO NODE



T-MARKET



Glass Rock



ARCH Toranomon Hills



虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー



アンダーズ東京



オーバル広場

グローバルビジネスセンター「虎ノ門ヒルズエリア」

- 虎ノ門ヒルズ「グラスロック」が、2025年4月9日に開業。これにより、虎ノ門ヒルズ ステーションタワーの再開発事業が完結。
- 虎ノ門ヒルズエリアの中心に位置する地上4階・地下3階、延床面積約8,800㎡の複合施設。地下2階では東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」の駅前広場に直結。2階部分を幅員20mの大規模歩行者デッキ「T-デッキ」が貫通。虎ノ門ヒルズエリアの交通結節機能及び回遊性の向上に貢献。
- 飲食・物販など、7店舗を擁する「グラスロック」により、虎ノ門ヒルズエリアの店舗数は約170店舗・約26,000㎡へとさらに拡大。
- 地上4階・地下1階には会員制施設「Glass Rock」が誕生。社会課題解決のために「政策」と「ビジネス」を掛け合わせ、企業や行政、NPO・NGO、個人など領域を超えた連携により、イノベーションの創出と持続可能な社会の実現を目指す。



グラスロック



PLAY PARK



ワーカーズナイト



TORANOMON HILLS WINE FES



Hills Breakfast

イノベーション・エコシステム構築を推進

イノベーション創出に向けた様々な「場」と「仕掛け」によって、街を舞台に、イノベーション・エコシステムの形成を推進



大企業の新規事業創出に特化した
インキュベーション施設
「ARCH Toranomon Hills」
（虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー）



日本初の大規模な
VC・CVCの集積拠点
「Tokyo Venture Capital Hub」
（麻布台ヒルズ ガーデンプラザB）



米国ボストン発祥
日本最大級のイノベーションコミュニティ
「CIC Tokyo」
（虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー）



クロスセクターで
社会課題解決を目指す拠点
「Glass Rock」
（虎ノ門ヒルズ グラスロック）



東京から世界に向けた
新たな情報発信拠点
「TOKYO NODE」
（虎ノ門ヒルズ ステーションタワー）



米国・シリコンバレーに設置した
スタートアップ支援拠点
「Japan Innovation Campus」
（米・シリコンバレー）
※経済産業省からの受託



自由で創造的な働き方を実現する
場と仕掛け
「Hills House Azabudai」
（麻布台ヒルズ 森JPタワー）

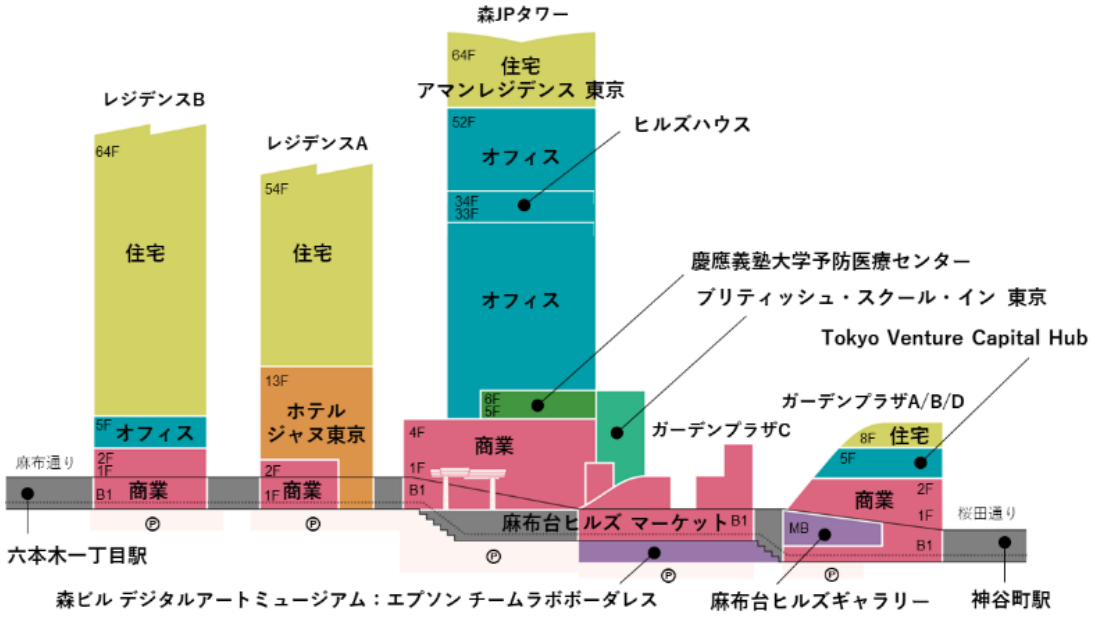


エリア最大規模の
カンファレンス施設
「虎ノ門ヒルズフォーラム」
（虎ノ門ヒルズ 森タワー）

Green＆Wellness - Modern Urban Village -「麻布台ヒルズ」







麻布台ヒルズ全体

区域面積	：約8.1ha	オフィス面積	：約214,500㎡
延床面積	：約861,700㎡	住宅戸数	：約1,400戸
		商業面積	：約23,000㎡
		緑化面積	：約24,000㎡

Green＆Wellness - Modern Urban Village -「麻布台ヒルズ」


ガーデンプラザ


中央広場


麻布台ヒルズ マーケット


Hills House


ジャヌ東京


アマンレジデンス 東京

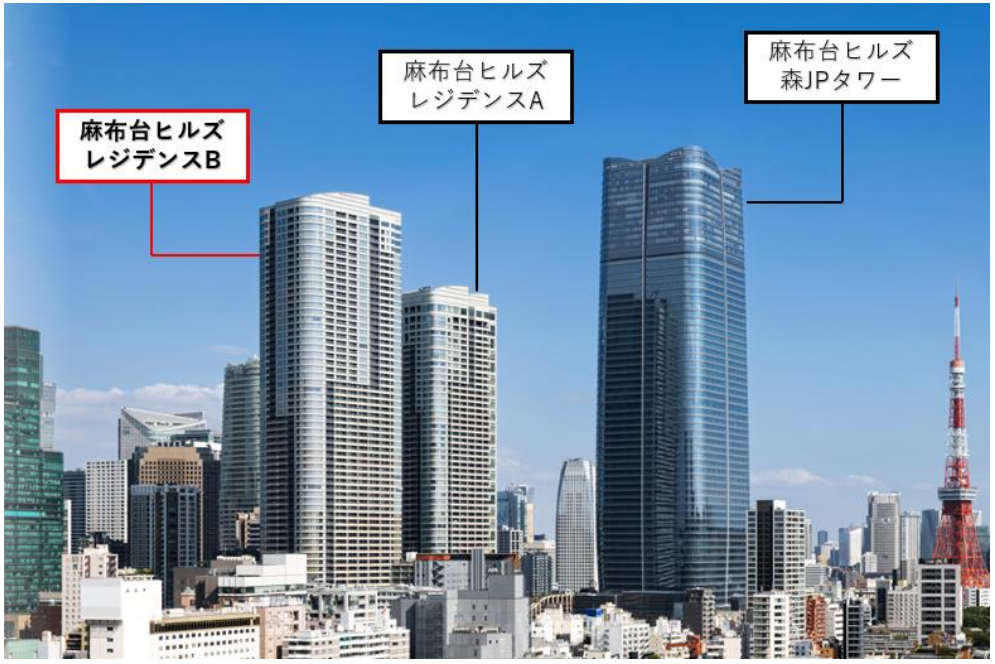

Tokyo Venture Capital Hub


森ビル デジタルアート ミュージアム：エプソン チームラボボーダレス

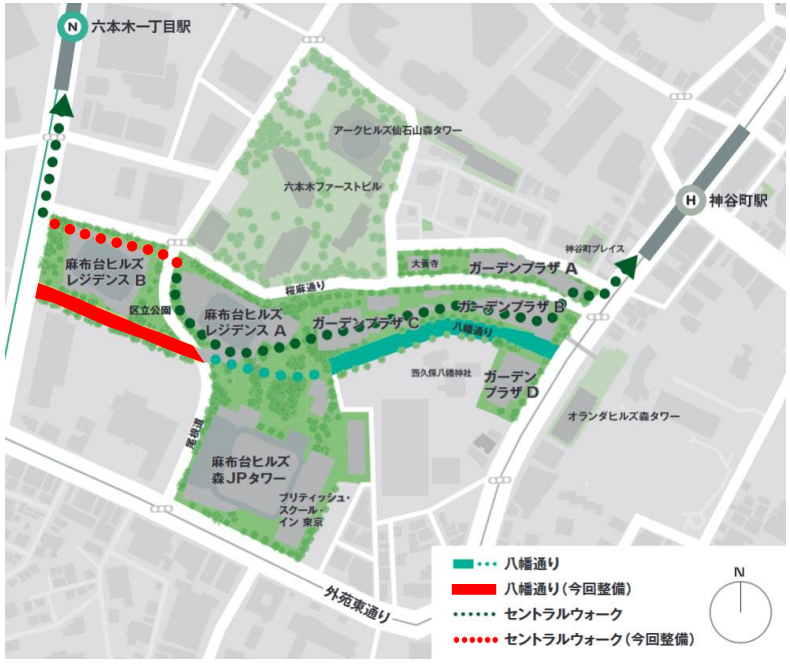

慶應義塾大学予防医療センター

「麻布台ヒルズ レジデンスB」が竣工

- 1989年の「街づくり協議会」設立以降、35年超という長い年月をかけて、立場や事情の異なる約300名の権利者の方々と粘り強く議論を重ねながら推進してきた麻布台ヒルズが、2025年10月29日の「レジデンスB」の竣工をもって完成。
- 新たに家具付き短期賃貸のサービスアパートメントを含む970戸の住宅、68区画の小規模オフィス、7店舗の商業施設が誕生し、麻布台ヒルズがさらに進化。総住戸数は約1,400戸となり、アークヒルズ、六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズなどを越えて最大の供給量に。
- 「レジデンスB」の竣工により、先行して併用されていた「桜麻通り」に加えて「八幡通り」や地下通路「セントラルウォーク」も完成したことで、周辺地区を含むエリア全体の回遊性と交通アクセスが大幅に向上。
- 「レジデンスB」の竣工により、麻布台ヒルズ全体で約3,600人が一時滞在できる約6,000㎡の受入れスペースを完備。地域の防災拠点としての機能をさらに拡充。



麻布台ヒルズ レジデンスB



東西南北の交通網の整備によりエリアの回遊性が飛躍的に向上

「六本木5丁目プロジェクト」

- 2023年7月に「六本木5丁目プロジェクト」の都市計画提案を実施し、2024年3月に都市計画決定。
- 区域面積約10ha、延床面積約108万㎡、地上66階・高さ約330mの超高層タワーを核とし、オフィス、住宅、ホテル、商業施設、文化施設などを備えた日本最大級の再開発事業。
- 広大な敷地を人工地盤で一体的に覆い、さらにその上を緑で覆うことで、約16,000㎡の屋上庭園「都心の森」を創出。
- ラグジュアリーライフスタイルホテル「ローズウッド」が東京初進出。

※住友不動産と共同参画する市街地再開発事業



米「One Vanderbilt Avenue」所有持分を追加取得

- 米国ニューヨーク市の新たなランドマークとして知られる「One Vanderbilt Avenue」の所有持分の一部を、本物件を開発・運営するニューヨーク市の大手不動産会社（SL Green Realty Corp.）より追加取得。
- One Vanderbilt Avenueは2020年開業。商業地や観光地として知られ、近年では多くの国際的な金融機関も集う経済や文化の中心地・ミッドタウンの42ndストリートとヴァンダービルト・アベニューの角に位置し、ニューヨーク屈指のターミナル、グランド・セントラル駅とも直結。
- 地上59階、高さ430mの超高層タワーは、六本木ヒルズ森タワーなどの設計で知られるコーン・ペダーセン・フォックス・アソシエイツがデザイン。賃貸面積約14万2,000㎡のオフィスをはじめ、ミシュランの星付きレストランを含む商業施設、ニューヨークの新名所として賑わう全面ガラス・鏡張りの展望台「SUMMIT One Vanderbilt」などを擁する。
- 今後も、六本木ヒルズや麻布台ヒルズ、虎ノ門ヒルズなど、日本国内で培ってきた経験とノウハウを活かし、国境を超えて都市づくりの開発投資やコンサルティングなど多様なプロジェクトを展開していく。



One Vanderbilt Avenue（写真中央）



展望台 SUMMIT One Vanderbilt

01　2026年3月期　決算概要

02　2027年3月期　業績予想

03　森ビルの取り組み

04　参考資料

森ビルグループの事業内容について

MORI BUILDING

賃貸

■ **賃貸管理事業**
- ○ 匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ
- ○ 匿名組合AR・ONE
- ○ 青海T特定目的会社
- ○ 青海S1特定目的会社
- ※ 森ヒルズリート投資法人

■ **運営受託事業**
- ○ 森ビル・インベストメントマネジメント㈱
- ○ 森ビル都市企画㈱

■ **請負工事事業**

■ **地域冷暖房・電気供給事業**
- ○ 六本木エネルギーサービス㈱
- ○ アークヒルズ熱供給㈱
- ○ 虎ノ門エネルギーネットワーク㈱

■ **その他**

投資事業、展望台事業、フォーラム事業等

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**
- ○ ㈱森ビルホスピタリティコーポレーション

■ **ゴルフ事業**
- ○ 森ビルゴルフリゾート㈱

■ **老人ホーム事業**
- ※ ㈱プライムステージ

海外

■ **事務所**
- ○ 上海環球金融中心有限公司
- ○ 上海森茂国際房地産有限公司
- ○ PT. Mori Ist Development

■ **ホテルその他**
- ○ 上海秀仕酒店経営有限公司
- ○ 森大厦（上海）有限公司
- ○ 上海環球金融中心投資㈱
- ○ Shanghai World Financial Center Investment No.1 （Cayman） Limited
- ○ Shanghai World Financial Center Investment No.2 （Cayman） Limited
- ○ Shanghai World Financial Center Investment No.3 （Cayman） Limited

○：連結子会社　※：持分法適用関連会社

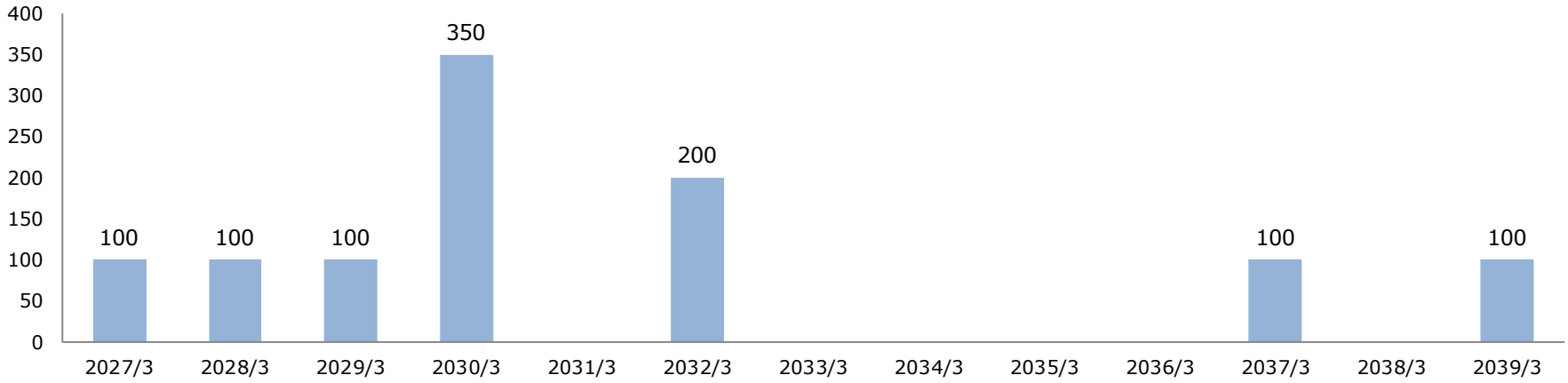
起債方針及び社債明細・償還スケジュール

起債方針	同業他社の水準等を勘案し、当面は単体有利子負債の20%～25%程度を上限と認識しながら、市場動向を見極めつつ機動的に発行する

■ 森ビル単体 社債明細（2026年4月末現在）

回号	ローンチ日	満期日	年限	発行額	クーポン	対国債	対スワップ
第16回債	2015年4月24日	2027年4月30日	12年	100億	1.002%	56.0bp	30.2bp
第18回債	2016年4月20日	2031年4月25日	15年	100億	0.800%	75.0bp	48.4bp
第19回債	2016年7月5日	2036年7月11日	20年	100億	0.830%	78.0bp	66.4bp
第21回債	2017年2月10日	2027年2月16日	10年	100億	0.440%	34.5bp	10.0bp
第23回債	2018年5月11日	2038年5月17日	20年	100億	0.970%	44.7bp	28.0bp
第24回債	2018年8月10日	2028年8月16日	10年	100億	0.460%	35.0bp	7.5bp
第25回債	2019年7月25日	2029年7月31日	10年	100億	0.340%	48.6bp	26.7bp
第26回債	2019年11月8日	2029年11月14日	10年	150億	0.320%	37.0bp	15.9bp
第27回債	2024年7月5日	2029年7月11日	5年	100億	0.893%	30.0bp	-
第28回債	2026年4月10日	2031年4月16日	5年	100億	2.137%	30.0bp	-
第2回劣後債	2020年10月13日	2056年10月19日	36年	450億	1.170%	127.1bp	120.0bp
第3回劣後債	2022年10月4日	2057年10月11日	35年	500億	1.360%	130.0bp	-
社債残高計	-	-	-	2,000億	-	-	-

■ 償還スケジュール（億円）



*劣後債を除く

連結比較貸借対照表

（単位：百万円）

資産の部			
科目	2025年3月31日	2026年3月31日	増減
流動資産			
現金及び預金	247,805	332,109	84,303
営業未収入金	25,625	31,159	5,534
契約資産	616	931	314
有価証券	1,000	-	△ 1,000
棚卸資産	43,257	59,691	16,434
その他	53,372	48,307	△ 5,065
貸倒引当金	△ 179	△ 197	△ 17
流動資産合計	371,497	472,001	100,503
固定資産			
有形固定資産			
建物及び構築物	598,088	678,367	80,278
機械装置及び運搬具	24,500	25,357	857
工具、器具及び備品	15,003	15,286	282
土地	665,248	705,647	40,399
建設仮勘定	25,465	12,871	△ 12,594
不動産仮勘定	98,499	1,590	△ 96,908
信託不動産	566,559	567,474	915
その他	1,762	1,804	41
有形固定資産合計	1,995,128	2,008,400	13,271
無形固定資産			
借地権	59,776	61,162	1,386
のれん	9,574	9,233	△ 340
その他	6,012	5,602	△ 409
無形固定資産合計	75,363	75,999	635
投資その他の資産			
投資有価証券	154,776	129,877	△ 24,899
エクイティ出資	22,589	22,586	△ 3
長期貸付金	70,409	46,239	△ 24,169
退職給付に係る資産	1,932	2,224	291
繰延税金資産	802	1,200	398
その他	51,146	60,570	9,424
貸倒引当金	△ 839	△ 755	83
投資その他の資産合計	300,818	261,943	△ 38,874
固定資産合計	2,371,310	2,346,343	△ 24,967
資産合計	2,742,808	2,818,345	75,536

（単位：百万円）

負債の部			
科目	2025年3月31日	2026年3月31日	増減
流動負債			
支払手形及び営業未払金	18,462	22,387	3,924
短期借入金	115,362	175,111	59,749
1年内償還予定の社債	50,000	10,000	△ 40,000
未払法人税等	12,999	20,928	7,929
契約負債	12,516	7,363	△ 5,152
賞与引当金	2,298	2,420	122
その他	65,706	45,411	△ 20,294
流動負債合計	277,345	283,623	6,278
固定負債			
社債	190,950	180,950	△ 10,000
長期借入金	1,229,551	1,246,010	16,458
受入敷金保証金	116,376	119,271	2,895
長期預り金	1,248	678	△ 569
退職給付に係る負債	1,943	1,938	△ 4
役員退職慰労引当金	1,413	1,388	△ 25
固定資産解体費用引当金	2,677	2,677	-
繰延税金負債	139,474	145,989	6,514
その他	5,345	1,623	△ 3,722
固定負債合計	1,688,980	1,700,527	11,547
負債合計	1,966,325	1,984,150	17,825
純資産の部			
株主資本			
資本金	89,500	102,000	12,500
資本剰余金	32,611	45,151	12,540
利益剰余金	564,902	579,388	14,486
自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
株主資本合計	675,506	715,033	39,527
その他の包括利益累計額			
その他有価証券評価差額金	26,278	33,838	7,560
繰延ヘッジ損益	1,798	6,543	4,745
為替換算調整勘定	59,478	62,430	2,951
退職給付に係る調整累計額	804	927	122
その他の包括利益累計額合計	88,360	103,740	15,379
非支配株主持分	12,616	15,420	2,804
純資産合計	776,482	834,194	57,711
負債純資産合計	2,742,808	2,818,345	75,536

連結比較損益計算書

（単位：百万円）

科目	自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日	自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日	増減
営業収益	385,874	411,124	25,250
営業原価	266,535	275,006	8,470
営業総利益	119,339	136,118	16,779
販売費及び一般管理費	35,042	38,130	3,088
営業利益	84,296	97,987	13,690
受取利息	1,364	2,167	802
受取配当金	377	823	446
持分法による投資利益	2,947	1,986	△ 960
為替差益	52	1,018	966
その他	2,394	2,351	△ 43
営業外収益	7,136	8,347	1,210
支払利息	10,338	13,332	2,993
金融手数料	1,320	1,217	△ 103
その他	1,189	565	△ 624
営業外費用	12,848	15,115	2,266
経常利益	78,583	91,219	12,635
固定資産売却益	1,528	623	△ 905
投資有価証券売却益	178	885	706
為替換算調整勘定取崩益	228	-	△ 228
その他	63	62	△ 1
特別利益	1,999	1,571	△ 427
事業再編損	-	4,860	4,860
建物内装解体費用	2,790	-	△ 2,790
その他	474	1,323	848
特別損失	3,264	6,183	2,918
税金等調整前当期純利益	77,318	86,607	9,289
法人税、住民税及び事業税	22,620	32,697	10,076
法人税等調整額	3,562	1,795	△ 1,766
当期純利益	51,135	52,114	978
非支配株主に帰属する当期純利益	655	△ 945	△ 1,601
親会社株主に帰属する当期純利益	50,479	53,059	2,580

MORI BUILDING

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。