

2025.11.18



2026年3月期 中間決算概要

2026年3月期 中間連結損益計算書の概要

(単位: 億円)

	2025/3 中間期	2026/3 中間期	増減	
営業収益	2,087	2,290	+202	+9.7%
営業利益	525	681	+155	+29.6%
営業外損益	△25	△45	△19	
経常利益	500	636	+135	+27.2%
特別損益	△14	7	+22	
税金等調整前中間純利益	485	643	+158	
親会社株主に帰属する中間純利益	335	436	+100	+30.1%

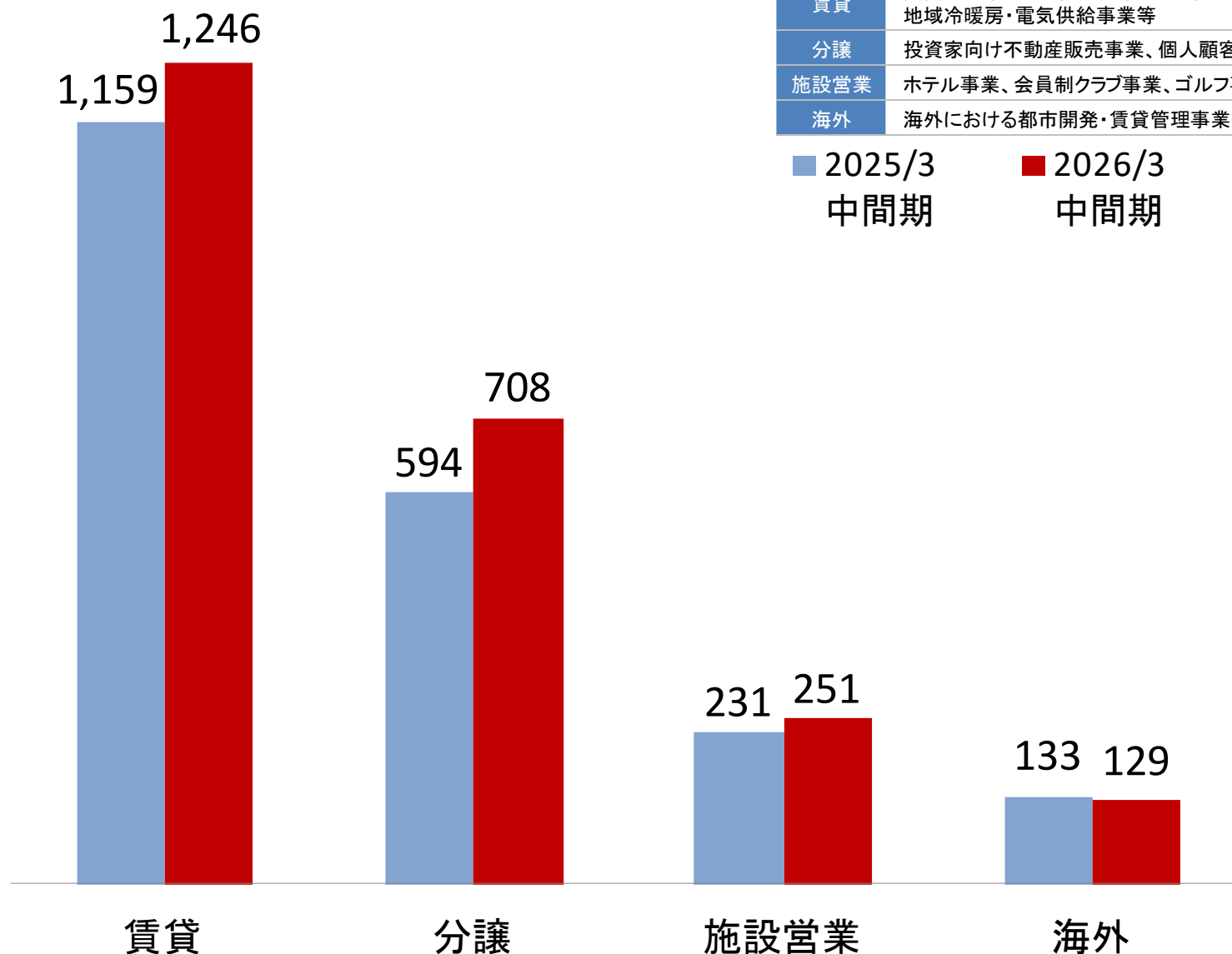
2026年3月期中間決算 営業収益の内訳

■ セグメントの内容

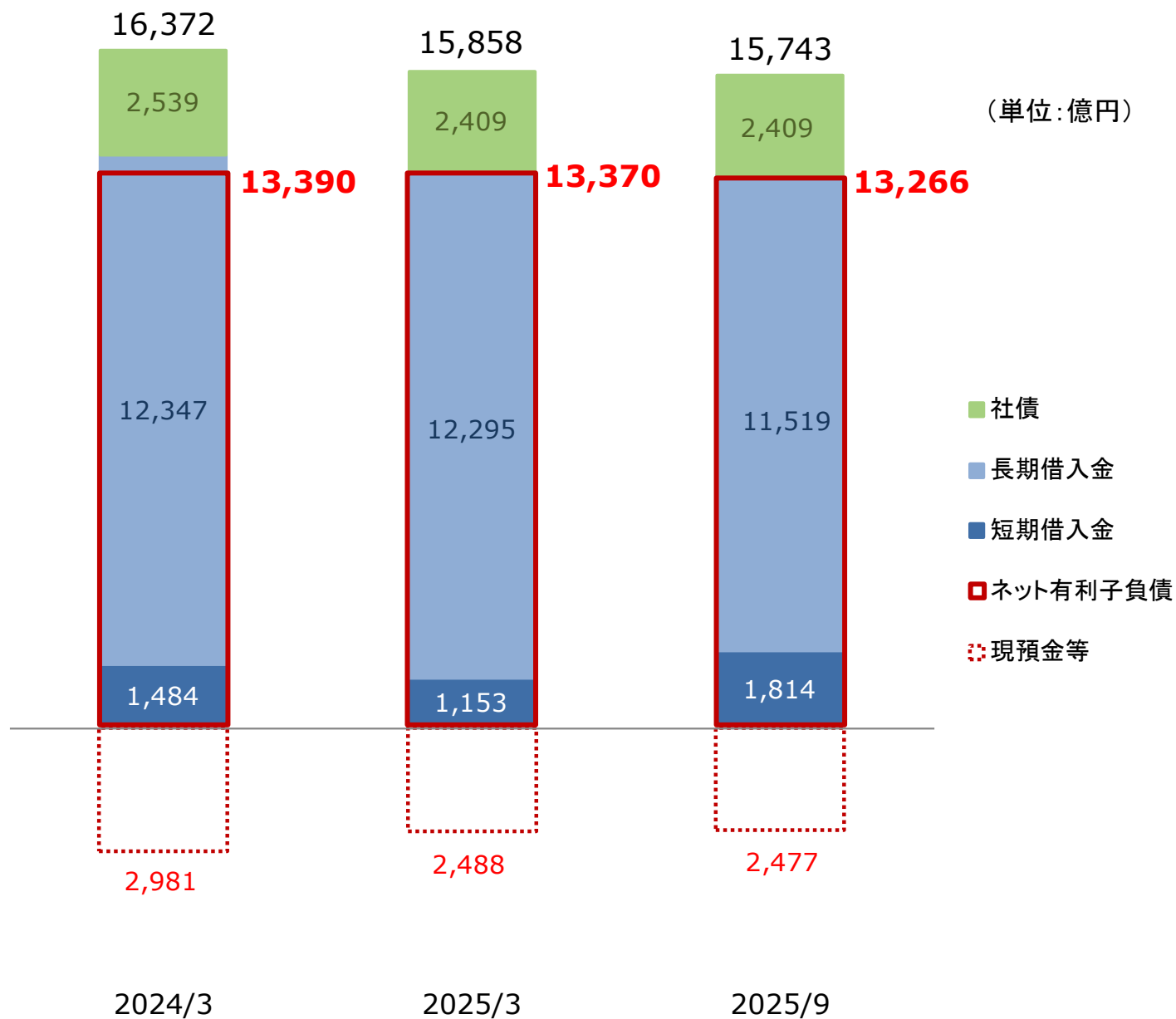
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

■ 2025/3
中間期

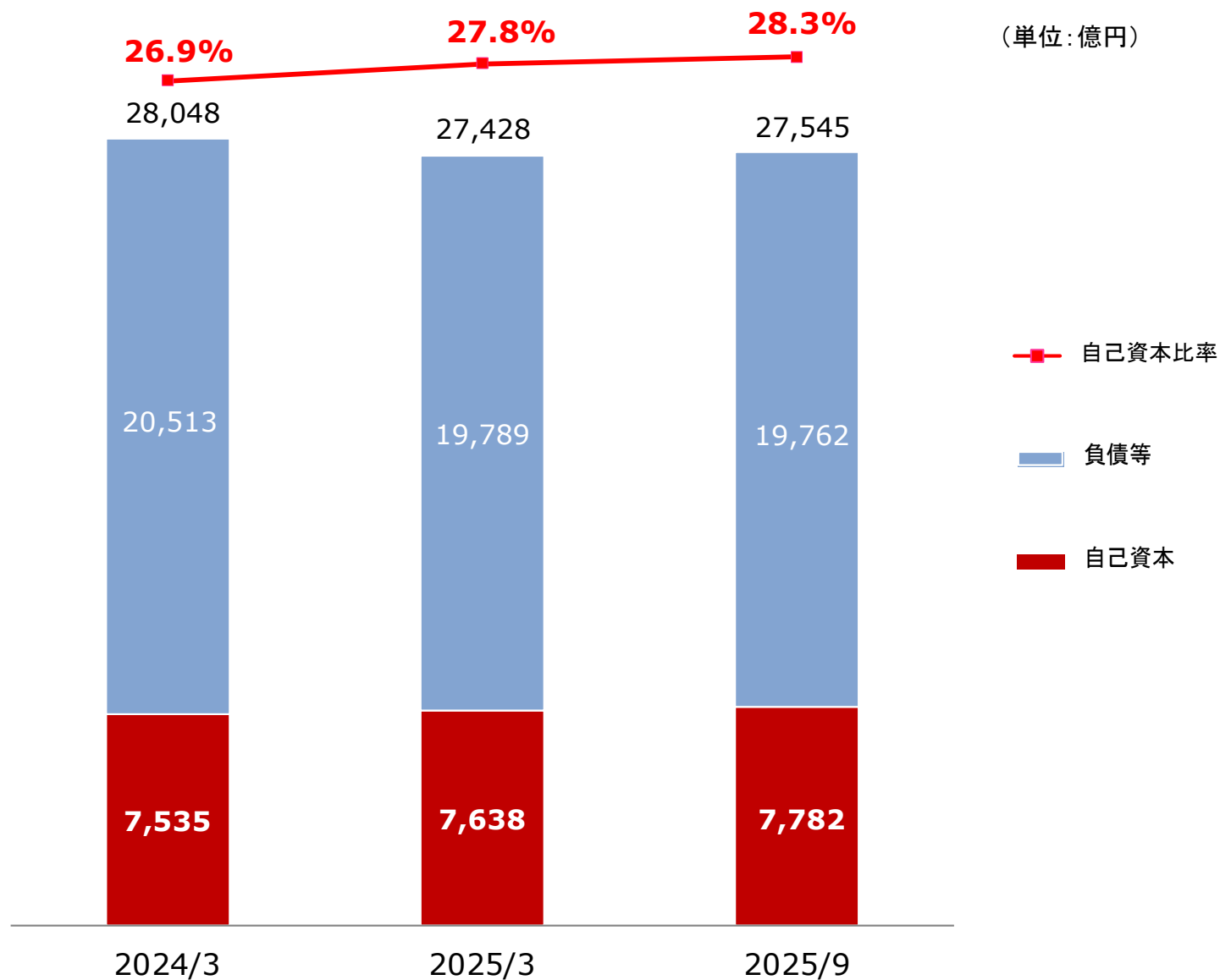
■ 2026/3
中間期



2026年3月期中間決算 有利子負債の状況



2026年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



2026年3月期 業績予想

2026年3月期 業績予想

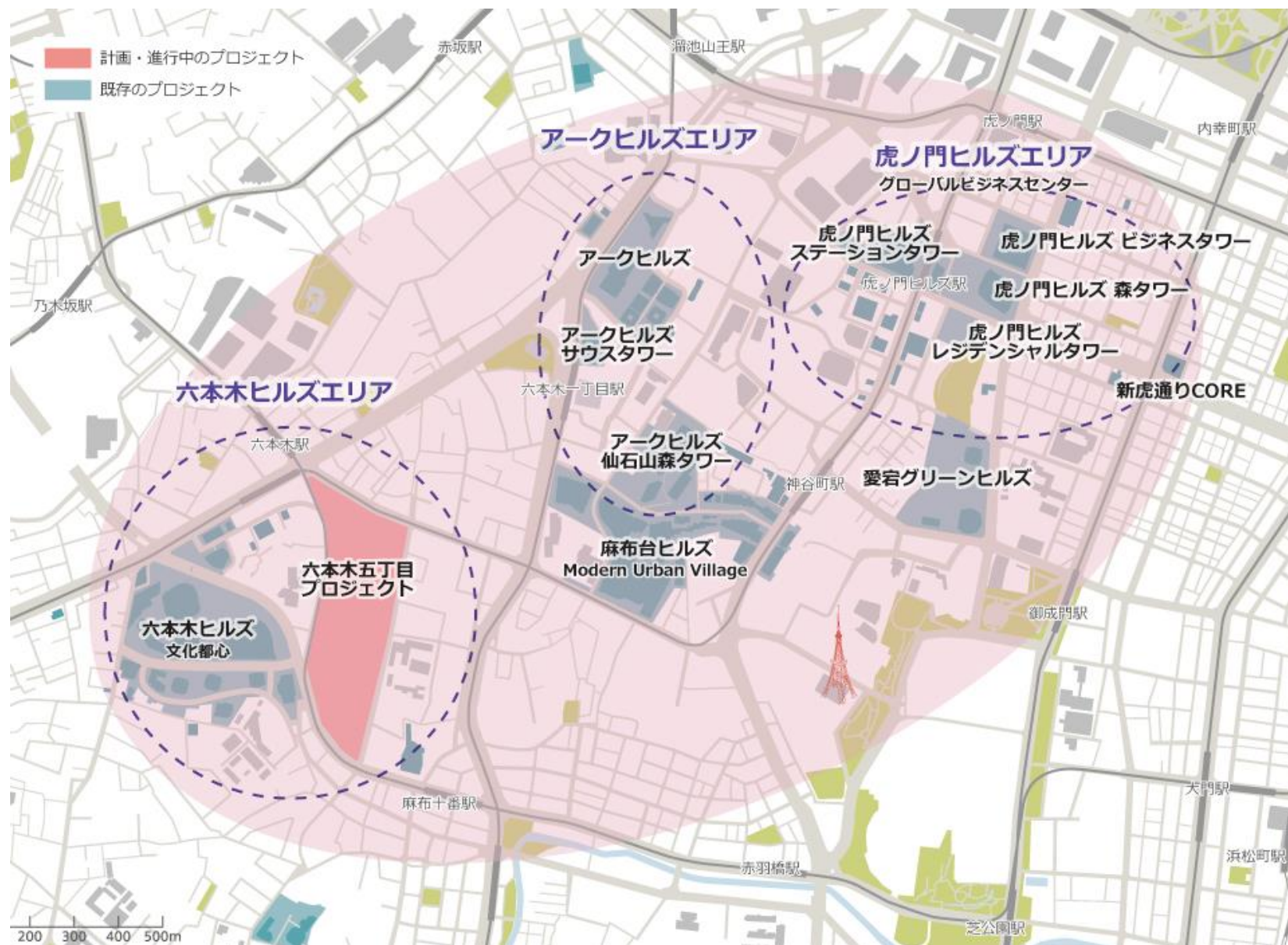
(単位:億円)

	2025/3	2026/3 予想	増減	
営業収益	3,858	3,950	+91	+2.4%
営業利益	842	850	+7	+0.8%
経常利益	785	790	+4	+0.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	504	510	+5	+1.0%

森ビルの取り組み

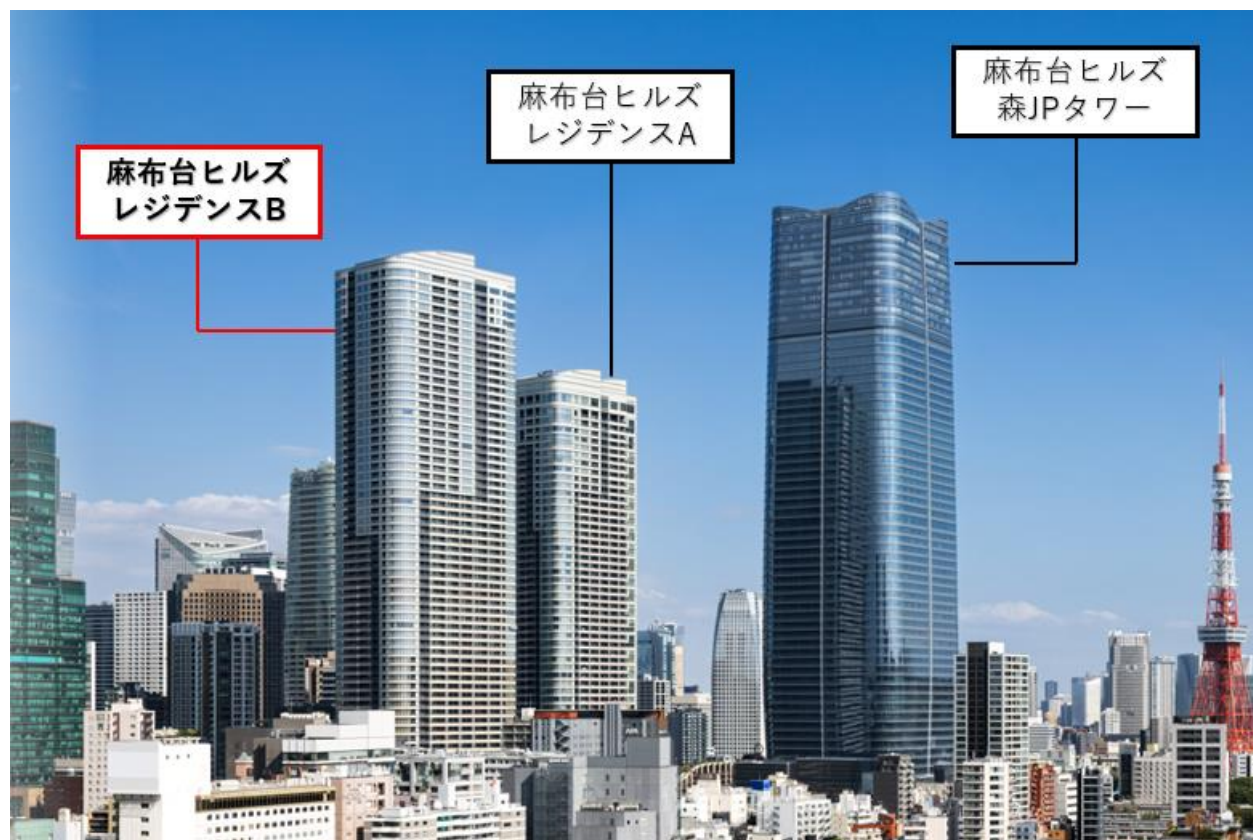
※ 進行中のプロジェクトについては現段階での計画概要に基づいたものです。
完成時には一部異なる場合がございます。あらかじめご了承ください。

現在計画・進行中の当社プロジェクト



「麻布台ヒルズ」 「レジデンスB」が竣工し、「麻布台ヒルズ」が完成

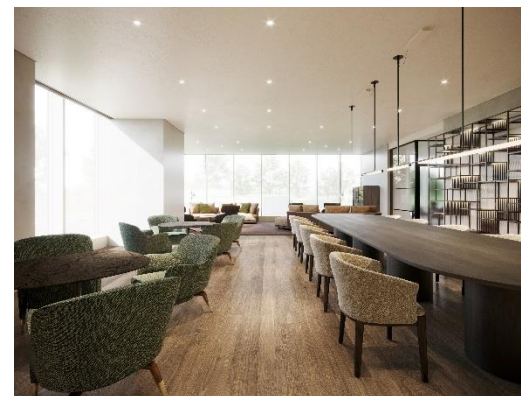
- 1989年の「街づくり協議会」設立以降、35年超という長い年月をかけて、立場や事情の異なる約300名の権利者の方々と粘り強く議論を重ねながら推進してきた麻布台ヒルズが、2025年10月29日の「レジデンスB」の竣工をもって完成。
- 新たに家具付き短期賃貸のサービスアパートメントを含む970戸の住宅、68区画の小規模オフィス、7店舗の商業施設が誕生し、麻布台ヒルズがさらに進化。総住戸数は約1,400戸となり、アークヒルズ、六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズなどを越えて最大の供給量に。



麻布台ヒルズ レジデンスB



＜住宅＞ ロビーラウンジ ©DBOX for Mori Building Co., Ltd.



＜オフィス＞ S-Office ラウンジ(2階)

「麻布台ヒルズ」 「レジデンスB」が竣工し、「麻布台ヒルズ」が完成

- 「レジデンスB」竣工により、既に供用されている「桜麻通り」に加えて「八幡通り」が完成し、東西の交通インフラ整備が完了。
- さらに、六本木一丁目駅と麻布台ヒルズを結ぶバリアフリー/アンブレラフリーの地下通路「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。
- 「セントラルウォーク」は災害時の帰宅困難者受入れスペースとしても活用され、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。防災備蓄倉庫や防災井戸も備えた麻布台ヒルズは、地域の防災拠点としての機能をさらに拡充。



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

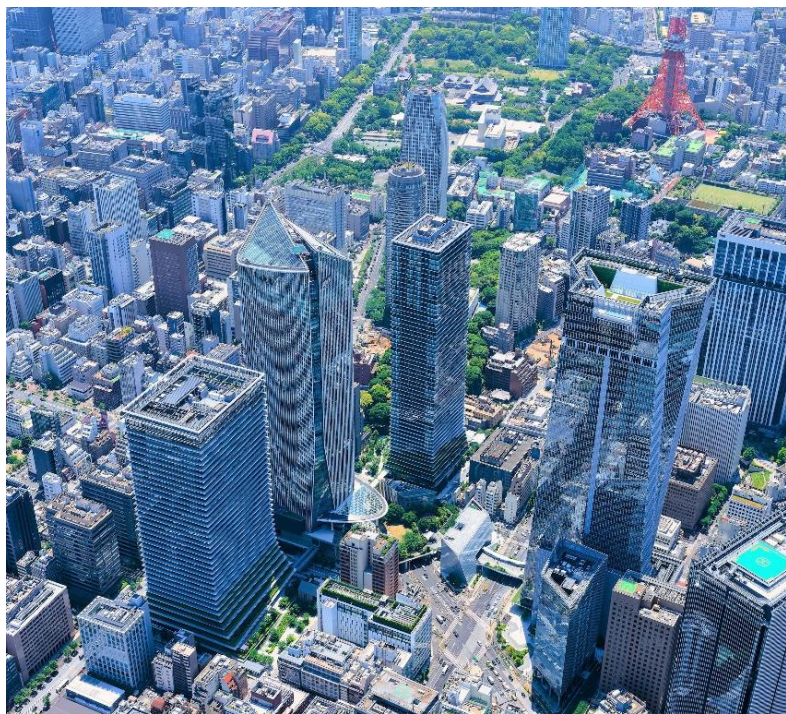


地下の「セントラルウォーク」

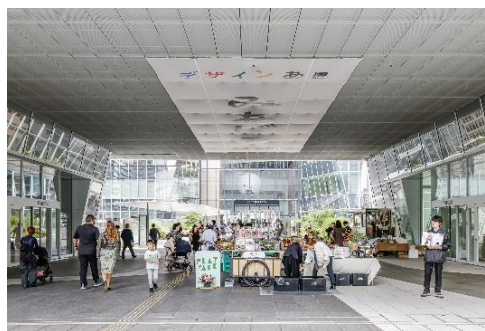


地上部の「八幡通り」

- 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8,800m²の複合施設。地下1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26,000m²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。企業や行政、NPO・NGO、個人など、領域を超えた連携と共創を促進することで、「社会課題解決」を起点にした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。



虎ノ門ヒルズ (2025年5月13日撮影)



グラスロック PLAY PARK



ワーカーズナイト



虎ノ門ヒルズのゴールデンウィーク



ステーションアトリウムでのHills Breakfast

森ビル独自のイノベーションエコシステム構築を推進中

- 東京・日本の課題でもあるイノベーションや新ビジネスの創出に向けて、虎ノ門ヒルズや麻布台ヒルズを舞台に、イノベーションエコシステムを構築。
- 「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」には、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 Toranomom Hills」(約120社、約900名が参画)や日本最大級のスタートアップ集積拠点「CIC Tokyo」(350社以上)が集積。「森タワー」にはエリア最大のカンファレンス施設「虎ノ門ヒルズフォーラム」、「ステーションタワー」最上部には情報発信拠点「TOKYO NODE」を開設。「麻布台ヒルズ」には、日本初のベンチャーキャピタル集積拠点「Tokyo Venture Capital Hub」が誕生。
- 4月に開業した会員制施設「Glass Rock」では、「社会課題解決」を起点にした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。



ARCH Toranomom Hills(ビジネスタワー)



CIC Tokyo(ビジネスタワー)



TOKYO NODE(ステーションタワー)



虎ノ門ヒルズフォーラム(森タワー)



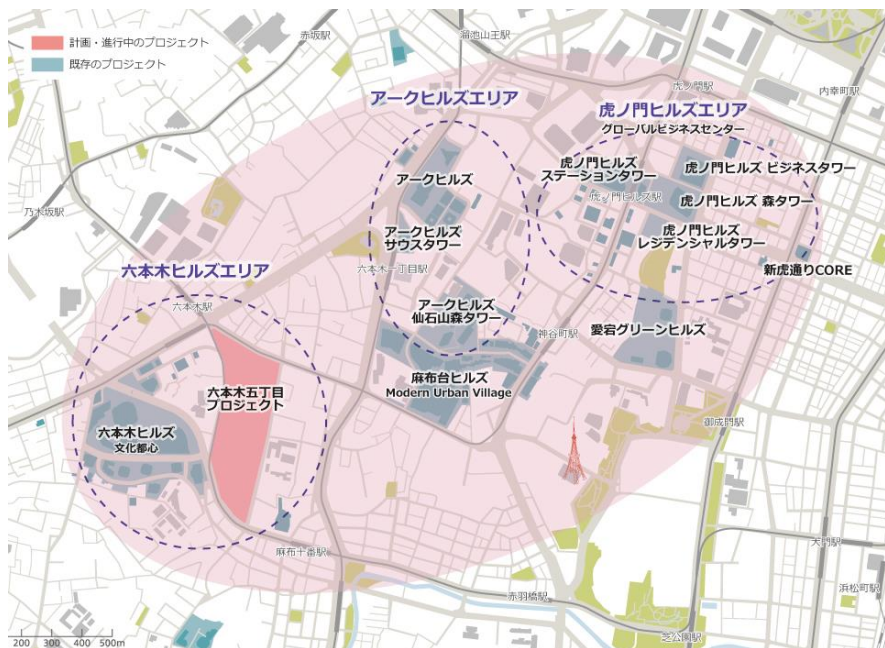
Glass Rock(グラスロック)



Tokyo Venture Capital Hub(麻布台ヒルズ)

複数のヒルズを繋ぎ、新たな文化・経済圏を創出

- 2025年3月22日～4月6日に、六本木ヒルズ、アークヒルズ、麻布台ヒルズ、虎ノ門ヒルズ、愛宕グリーンヒルズの5つのヒルズの桜を散策してめぐる「Hills Sakura Journey」を展開。各ヒルズの桜のライトアップや、ヒルズの桜を巡るスタンプラリーイベントなどを実施した。
- 7月26日～8月17日には、六本木ヒルズや虎ノ門ヒルズ、アークヒルズ、麻布台ヒルズのテナント企業や店舗などと連携し、街を舞台に子どもたちに学びの場を提供する、子どもが主役のワークショップ「ヒルズ・ワークショップ フォー・キッズ」を開催。2006年以来、毎年夏に開催し今年はプログラムの内容や対象年齢も拡充。120種類463講座のプログラムを開催し、5,500人超が参加。
- 引き続き、コンセプトの違う複数のヒルズを繋ぎ、新たな文化・経済圏の創出を目指す。



ヒルズエリア



ヒルズをまたいだ桜イベントを展開

ヒルズを舞台に多様な子ども向けワークショップを展開

- 街がまるごと学び場になる、子どもが主役のワークショップとして、2006年以来、毎年夏に「ヒルズ・ワークショップ フォー・キッズ」を開催。六本木ヒルズや虎ノ門ヒルズ、アークヒルズ、麻布台ヒルズのテナント企業や店舗などと連携し、街を舞台に子どもたちに学びの場を提供している。2025年(7月26日～8月17日)は、プログラムの内容や対象年齢も拡充し、120種類463講座のプログラムを開催し、5,500人超が参加。
- 森ビルがこれまでに培ってきた街づくりのノウハウを活かし、楽しく学びながら、次世代の都市のあり方を考える「ヒルズ街育プロジェクト」を7月28日～8月5日に開催。大企業による新規事業創出に特化した施設「ARCH Toranomon Hills」で生成AIを活用して新規事業創出に挑戦するプログラムを初開催したほか、入社3年目の社員が企画から運営までを担当する人事研修を兼ねたプログラムも実施し、延べ510人を動員。
- 日本を代表する約30の専門店が集結する大規模なフードマーケット「麻布台ヒルズ マーケット」では、食の本質的な楽しさや豊かさの提供を目指し、学びや発見の場としてワークショップ等を開催。これまでに約70回のワークショップに延べ700人が参加。

●「ヒルズ・ワークショップ フォー・キッズ2025」



天然本マグロの解体を見て、食材の大切さを学ぼう！



未来の建築家アカデミー 工作でオリジナルの街づくりに挑戦！

●「ヒルズ街育プロジェクト」2025年 夏のプログラム



「六本木ヒルズのヒミツ探検ダイジェストツアー」



ARCH協働「生成AIを使っておやつ作りの時間を豊かにする、新規事業創出に挑戦しよう！」

●「麻布台ヒルズ マーケットラボ」でのワークショップ



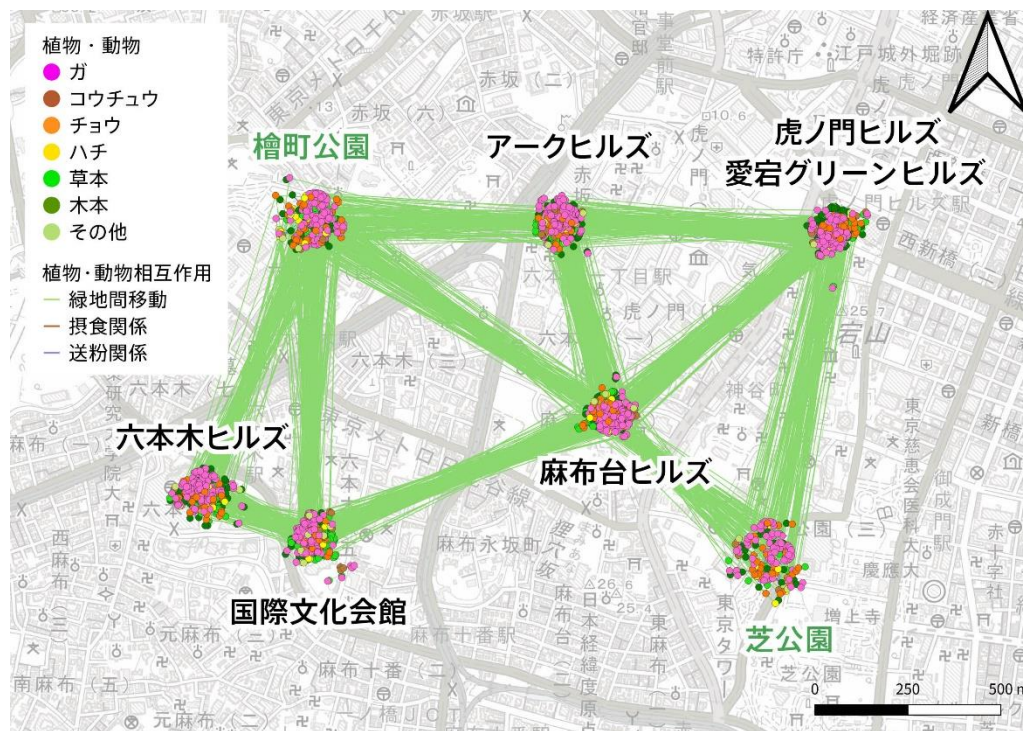
「麻布台ヒルズ マーケットラボ」でのワークショップ



「麻布台ヒルズ マーケットラボ」でのワークショップ

ヒルズと周辺緑地間でエコロジカルネットワークを形成

- 自然関連財務情報開示タスクフォース(Taskforce on Nature-related Financial Disclosures、TNFD)の提言に基づき、長年にわたる都市づくりを通じた生物多様性に関する情報を2025年6月に開示。
- アークヒルズ、六本木ヒルズ、麻布台ヒルズ、虎ノ門ヒルズなど各ヒルズ内の緑地と、皇居や芝公園など周辺の主要な緑地との相互作用により、約180種の昆虫が往来可能となる都心部のエコロジカルネットワークが形成され、生物多様性の維持・拡大に貢献していることが明らかに。
- さらに、各ヒルズ内の土壌は、開発時の設計思想や、竣工後の管理・運営、時間の経過による土壌の熟成等により、土壌微生物の多様性が豊かであり、里山に近い炭素蓄積の豊富な土壌が醸成されていること示唆された。



約180種の昆虫の往来が可能となるヒルズのネットワーク図



千代田区 2011年
ヒカゲチョウ
東京都RDB
NT (準絶滅危惧種)



千代田区 2010年
ウラミアアカシジミ
東京都RDB
VU (絶滅危惧Ⅱ種)



東京都外 2011年
オオミズアオ
東京都RDB
VU (絶滅危惧Ⅱ種)



武蔵村山市 2021年
アカシジミ
東京都RDB
VU (絶滅危惧Ⅱ種)

※出典：東京都レッドデータブック (本土部) 2023

「六本木5丁目プロジェクト」を推進中

- 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4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。

※住友不動産と共同参画する市街地再開発事業



新たなコーポレートサイトを公開「豊かな都市生活(ヒルズライフ)」を訴求

- 森ビル株式会社のコーポレートサイトを全面的にリニューアルし、2025年9月18日に新サイトを公開。
- 創業から一貫して、あるべき理想の都市像を追い求めながら、都市を創り、都市を育み続けてきた当社の思想、そして、その思想を具現化した「豊かな都市生活(ヒルズライフ)」について訴求するコーポレートサイトへと進化。
- 決して揺らぐことのない当社の都市づくりの思想を「森ビルの想い(Our Story)」として整理し、「ヒルズ」が提案する豊かな都市生活「ヒルズライフ」を、住む、働く、学ぶ、遊ぶといった人々の営みから紹介。「プロジェクト」では、個性豊かな様々なヒルズについて、開発経緯やコンセプト、都市機能などの側面から、詳細に解説している。



新たなコーポレートサイトの構成

1. 森ビルの想い(Our Story): 森ビルの都市づくりの思想について
2. ヒルズライフ: 人の営みから発想された街「ヒルズ」で体現する「ヒルズライフ」について
3. プロジェクト: それぞれ異なるコンセプトを有する街「ヒルズ」について
4. 企業情報: トップメッセージ、事業内容・物件情報、採用情報、サステナビリティの取り組みについて

「東京2025世界陸上競技選手権大会」のスポンサーシップ

- 1991年以来34年ぶりに東京で開催された「東京2025世界陸上競技選手権大会」について、当社は昨年11月に公益財団法人東京2025世界陸上財団とスポンサーシップ契約(公式イベントプリンシパルサポーター・不動産開発)を締結。
- 本大会のビジョン「東京ブランド～東京と世界を結び、東京らしさを発信～」は、当社の「東京を世界の都市に」という強い想いをもって世界の人々を惹きつける都市づくりに邁進する想いとつながるもの。本大会がスポーツの魅力や感動とともに、東京という都市の様々な魅力を世界に発信する好機となり、東京のさらなる磁力向上に寄与するとの思いから、様々な施策を実行し、大会の成功を支援した。
- 虎ノ門ヒルズの駅前広場「ステーションアトリウム」で実施した大会応援プログラム「Cheer for World Athletics Championships！」では、パブリックビューイングを開催したほか、陸上競技・世界各国の料理をテーマにした食事メニューなどを展開した。



【東京 2025 世界陸上競技選手権大会 概要】

- 主 催：ワールドアスレティックス
- 大会期間：2025 年 9 月 13 日(土)～ 21 日(日)
- 会 場：国立競技場、ほか
- 参加選手数：約 2,000 名
- 参加国・地域数：約 200 カ国・地域
- 種 目 数：49 種目



虎ノ門ヒルズ ステーションアトリウムでのパブリックビューイング

サステナビリティに関する認証・受賞

- 森ビル株式会社、麻布台ヒルズ、虎ノ門ヒルズが、サステナビリティの観点から国内外で高く評価された。

「WELL Core」で、最高ランクのプラチナ本認証を取得(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)

「麻布台ヒルズ 森JPタワー」と「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」が、オフィス・商業施設の共用部分において、人々の健康やウェルネスに建物が及ぼす影響に着目した「WELL Core」で、最高ランクのプラチナ本認証を取得。



米国の国際環境性能認証制度「LEED」の「ND」、「BD+C」カテゴリでプラチナ本認証を取得

「麻布台ヒルズ」と「虎ノ門ヒルズ」が、国際環境性能認証制度「LEED」のエリア開発を対象とした「ND」カテゴリ、及び新築建物を対象とした「BD+C」カテゴリで、共に最高ランクのプラチナ本認証を取得。同一物件の両カテゴリでのプラチナ取得は日本初の事例。



「CDP2024 気候変動のAリスト(最高評価)」に認定(森ビル株式会社)

企業等の環境関連の戦略や取り組みなどを評価・認定する国際的な非営利団体CDP(本部:英国ロンドン)より、「気候変動」分野の最高評価である「Aリスト企業」に、森ビル株式会社が2年連続で認定。



国土交通省「優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)」で最高ランク取得(麻布台ヒルズ)

「麻布台ヒルズ」が、国土交通省が令和6年度に創設した「優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)」の第1号認定において、最高ランクである「★★★(トリプル・スター)」を取得。



国土交通省「優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)」で最高ランク取得(アークヒルズ)

「アークヒルズ」が、「優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)」の2025年度認定において、最高ランクである「★★★(トリプル・スター)」を取得。第1号認定に続き2件目の認定取得。



国土交通大臣賞<循環のみち下水道賞>グランプリ(麻布台ヒルズ)

麻布台ヒルズにおける「地域冷暖房の熱源に下水道管から回収した下水熱を利用する国内初の事例」が評価され、応募案件のうち最も優れた取り組みとしてグランプリを受賞。

2025年度 上半期の主な取り組み（プレスリリース配信日）

4月7日	クロスセクターで社会課題解決を目指す拠点「Glass Rock」誕生
4月18日	【TOKYO NODE】『デザインあ展 neo』2025年4月18日（金）開幕
4月24日	【虎ノ門ヒルズ】「Toranomom Hills Bar Hopping～飲んで食べて美食巡り～」開催
5月20日	【虎ノ門ヒルズ】『虎横祭 5周年 スペシャル!! ～「ありがとう」を「美味しい」で返そう～』開催
5月22日	【麻布台ヒルズ ギャラリー】「高畑勲展 –日本のアニメーションを作った男。」2025年5月23日（金）より前売チケット販売開始！
5月22日	【東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2025
5月29日	【アークヒルズ】「トウモロコシ＆枝豆フェスティバル」開催
6月2日	「ヒルズ・ワークショップ フォー・キッズ 2025」を開催！
6月2日	【森ビルゴルフリゾート】『BMW日本ゴルフツアー選手権 森ビルカップ』開催
6月3日	【東京シティビュー】海拔250mの星空体験「天空の星まつり」開催決定
6月6日	「ヒルズ街育プロジェクト」2025年 夏のプログラム開催
6月11日	【六本木ヒルズ】夏のスイーツ企画「ROPPONGI HILLS ICE! ICE! ICE! 2025」開催
6月13日	【アークヒルズ】「夏の激辛グランプリ2025」開催
6月17日	「ヒルズ グルメバーガーグランプリ 2025」開催
6月18日	【東京シティビュー】30周年記念展「ALL OF EVANGELION」開催
6月18日	【森美術館】六本木クロッシング2025展：時間は過ぎ去る わたしたちは永遠 開催
6月19日	【TOKYO NODE】「“XR HACKATHON” supported by Niantic Spatial」開催決定
6月19日	【表参道ヒルズ】夏のグルメフェア「真夏の刺激・涼感グルメ SPICY&COOL」開催！
6月30日	ネイチャーポジティブの実現に向けたTNFD情報開示
7月1日	【森美術館】《開幕》藤本壮介の建築：原初・未来・森

2025年度 上半期の主な取り組み（プレスリリース配信日）

7月2日	【麻布台ヒルズ】「麻布台ヒルズ 納涼祭り 2025」開催！
7月4日	【TOKYO NODE】『攻殻機動隊展 Ghost and the Shell』2026年1月30日（金）～4月5日（日）虎ノ門ヒルズ「TOKYO NODE」にて開催決定！
7月24日	【六本木ヒルズ】「六本木ヒルズ盆踊り2025」開催
7月25日	【六本木ヒルズ】「Hills Parfait Collection」開催
8月5日	【TOKYO NODE】「DIGITAL SPRINGBOARD」始動
8月6日	【森美術館】2026年度企画展スケジュール
8月7日	【表参道ヒルズ】ファッション、アート、食などを発信するカルチャーイベント「OMOTESANDO CULTURE WEEKEND」開催
8月18日	【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】「2025年度グローバル観光イノベーションプロジェクト大賞」を受賞
8月21日	【麻布台ヒルズ】秋が旬のスイーツを堪能する「HARVEST WEEKS」開催
8月21日	【TOKYO NODE】『デザインあ展neo』10月13日まで会期延長決定
8月27日	【虎ノ門ヒルズ】「Cheer for World Athletics Championships！」開催
9月2日	【アークヒルズ】「アークヒルズ 秋祭り 2025」開催
9月4日	【アークヒルズ】「ARK Hills Music Week」2025開催
9月9日	【TOKYO NODE】「TOKYO NODE OPEN LAB 2025」10月17日（金）～24日（金）開催
9月10日	【麻布台ヒルズ ギャラリー】「劇場アニメ ルックバック展 —押山清高 線の感情」開催決定！
9月12日	【虎ノ門ヒルズ】「TORANOMON HILLS WINE FES」開催
9月19日	森ビル 新たなコーポレートサイトを公開
9月25日	【虎ノ門ヒルズ】「awa酒 week at 虎ノ門横丁 2025」開催
9月30日	『CHRISTMAS HILLS 2025』11月4日よりスタート

添付資料

中間連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

	2025年3月31日	2025年9月30日	増減
現金及び預金	247,805	247,742	△ 62
営業未収入金	25,625	27,223	1,597
棚卸資産	43,257	63,906	20,649
その他の	54,809	58,381	3,572
流動資産合計	371,497	397,254	25,756

建物及び構築物	598,088	626,895	28,806
機械装置及び運搬具	24,500	24,531	31
土地	665,248	697,094	31,845
建設仮勘定	25,465	29,561	4,095
不動産仮勘定	98,499	86,737	△ 11,761
信託不動産	566,559	567,402	843
その他の	16,766	16,930	164
有形固定資産合計	1,995,128	2,049,154	54,025

借地権	59,776	59,700	△ 75
その他の	15,586	15,048	△ 538
無形固定資産合計	75,363	74,748	△ 614

投資有価証券	154,776	117,325	△ 37,451
エクイティ出資	22,589	22,588	△ 1
長期貸付金	70,409	33,675	△ 36,733
その他の	53,042	59,795	6,753
投資その他の資産合計	300,818	233,385	△ 67,433
固定資産合計	2,371,310	2,357,288	△ 14,022

資産合計	2,742,808	2,754,543	11,734
-------------	------------------	------------------	---------------

	2025年3月31日	2025年9月30日	増減
支払手形及び営業未払金	18,462	21,134	2,671
短期借入金	115,362	181,481	66,118
1年内償還予定の社債	50,000	50,000	-
その他の	93,520	92,950	△ 569
流動負債合計	277,345	345,565	68,220

社債	190,950	190,950	-
長期借入金	1,229,551	1,151,932	△ 77,618
受入敷金保証金	116,376	115,116	△ 1,260
繰延税金負債	139,474	144,557	5,083
その他の	12,627	12,308	△ 319
固定負債合計	1,688,980	1,614,865	△ 74,114

負債合計	1,966,325	1,960,431	△ 5,894
-------------	------------------	------------------	----------------

資本金	89,500	89,500	-
資本剰余金	32,611	32,645	34
利益剰余金	564,902	570,040	5,138
自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
株主資本合計	675,506	680,678	5,172

その他の包括利益累計額合計	88,360	97,593	9,233
非支配株主持分	12,616	15,839	3,223
純資産合計	776,482	794,111	17,628
負債純資産合計	2,742,808	2,754,543	11,734

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

	2024年度中間期	2025年度中間期	増減
営業収益	208,735	229,029	20,294
営業原価	139,107	142,342	3,235
営業総利益	69,628	86,687	17,058
販売費及び一般管理費	17,085	18,569	1,484
営業利益	52,543	68,117	15,573
受取利息	694	1,029	334
受取配当金	227	272	45
持分法による投資利益	798	959	160
その他の	1,487	923	△ 564
営業外収益	3,208	3,184	△ 23
支払利息	4,846	6,411	1,565
金融手数料	716	574	△ 142
その他の	181	715	533
営業外費用	5,744	7,701	1,957
経常利益	50,007	63,600	13,593
特別損益	△ 1,486	772	2,258
税金等調整前中間純利益	48,520	64,373	15,852
税金等	14,631	20,503	5,871
非支配株主に帰属する中間純利益	309	195	△ 113
親会社株主に帰属する中間純利益	33,579	43,674	10,094