森ビル株式会社
MORI BUILDING CO.,LTD.

2027年3月期 中間決算報告

2026.11



2027年3月期　中間連結決算概要

（単位:億円）

	2026/3 中間期	2027/3 中間期	前年同期比
営業収益	2,290	2,237	△2%
営業利益	681	650	△5%
経常利益	636	589	△7%
親会社株主に帰属する中間純利益	436	388	△11%
EBITDA※	942	931	△1%

※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

	2026/3	2027/3 中間期	前期比
総資産	28,183	27,695	△2%
有利子負債	16,120	15,619	△3%
自己資本	8,187	8,264	+1%
自己資本比率	29.1%	29.8%	-
（ハイブリッド証券の資本性考慮後）	(30.8%)	(31.6%)	
ネットDEレシオ（ハイブリッド証券の資本性考慮後）	1.42	1.39	-

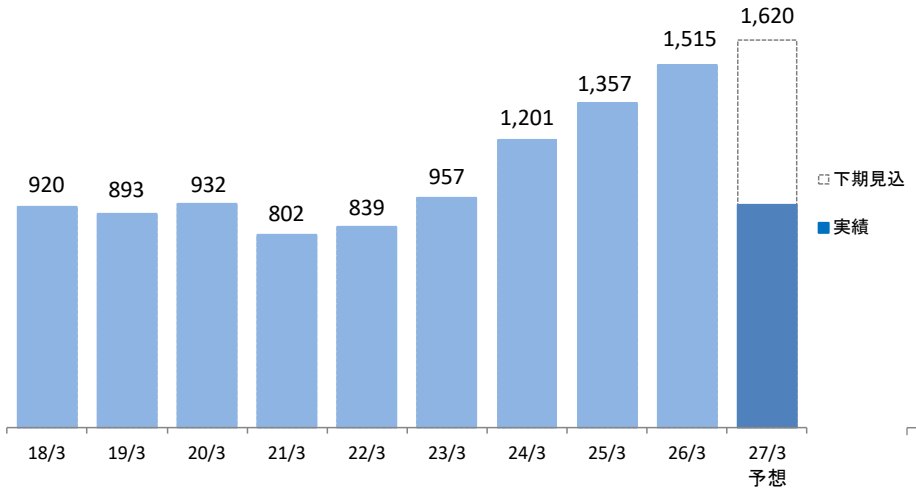
2027年3月中間期　EBITDA推移

（単位：億円）

	2026/3 中間期	2027/3 中間期	前年同期比	2027/3 予想	前期比
賃貸	418	472		850	
分譲	493	402		660	
施設営業	43	49		120	
海外	61	63		110	
EBITDA	942	931	△1%	1,620	+7%

■ EBITDA推移

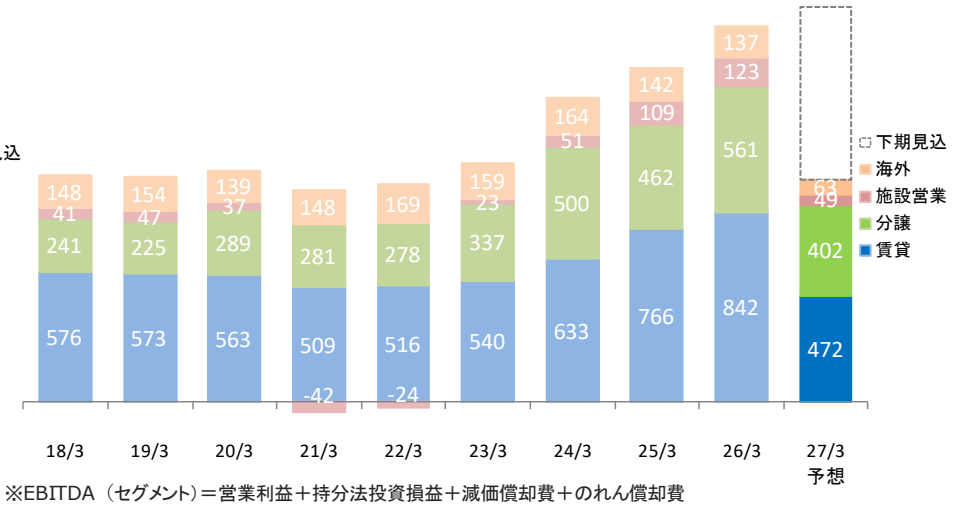
（単位：億円）



※EBITDA＝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

■ EBITDA推移（セグメント別）

（単位：億円）



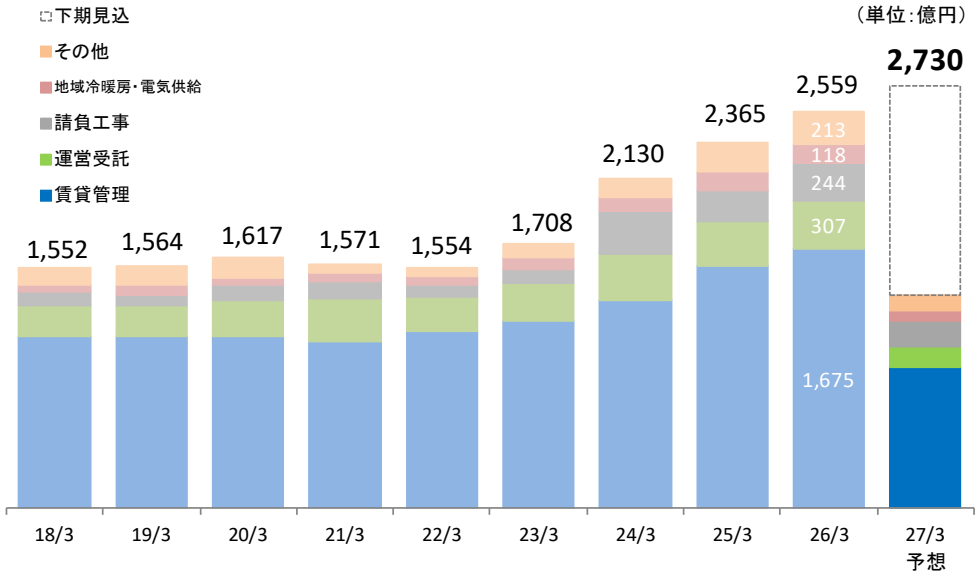
※EBITDA（セグメント）＝営業利益＋持分法投資損益＋減価償却費＋のれん償却費

2027年3月中間期　セグメント別概要（賃貸）

（単位：億円）

	2026/3 中間期	2027/3 中間期	前年同期比	2027/3 予想
営業収益	1,246	1,381	+11%	2,730
賃貸管理事業	807	907		
運営受託事業	147	138		
請負工事事業	119	160		
地域冷暖房・電気供給事業	65	70		
その他事業	105	103		
営業利益	238	278	+17%	455
EBITDA	418	472	+13%	850

■ 営業収益の推移



■ 賃貸管理事業



麻布台ヒルズ
森JPタワー

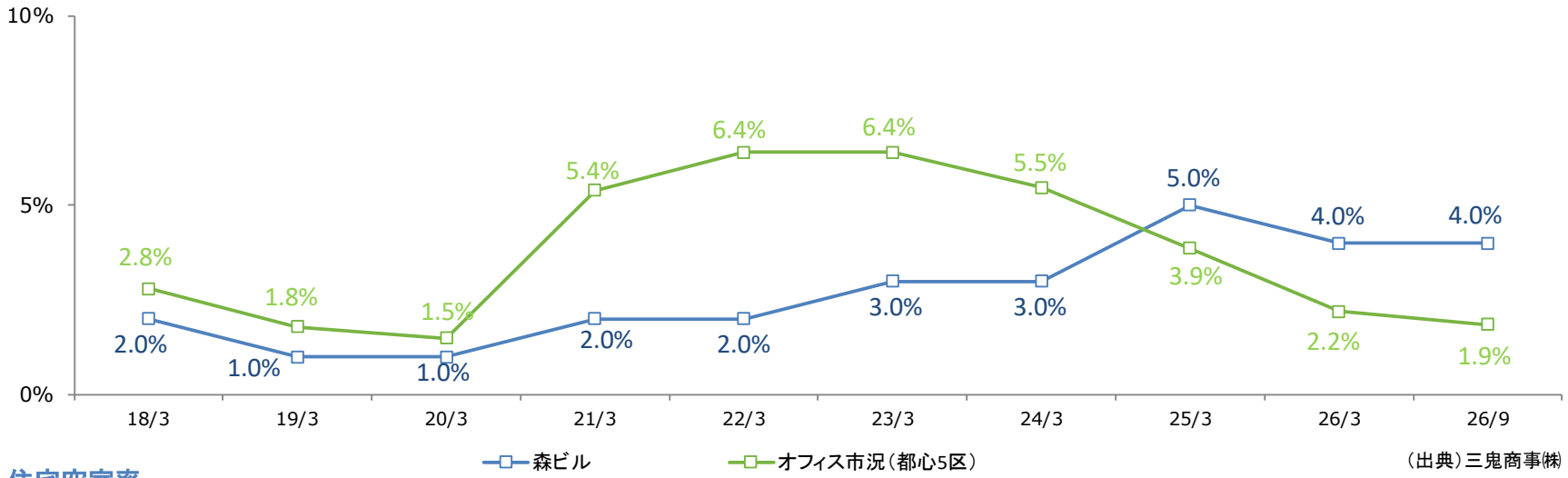


虎ノ門ヒルズ
ステーションタワー

セグメント別概要（賃貸）～空室率～

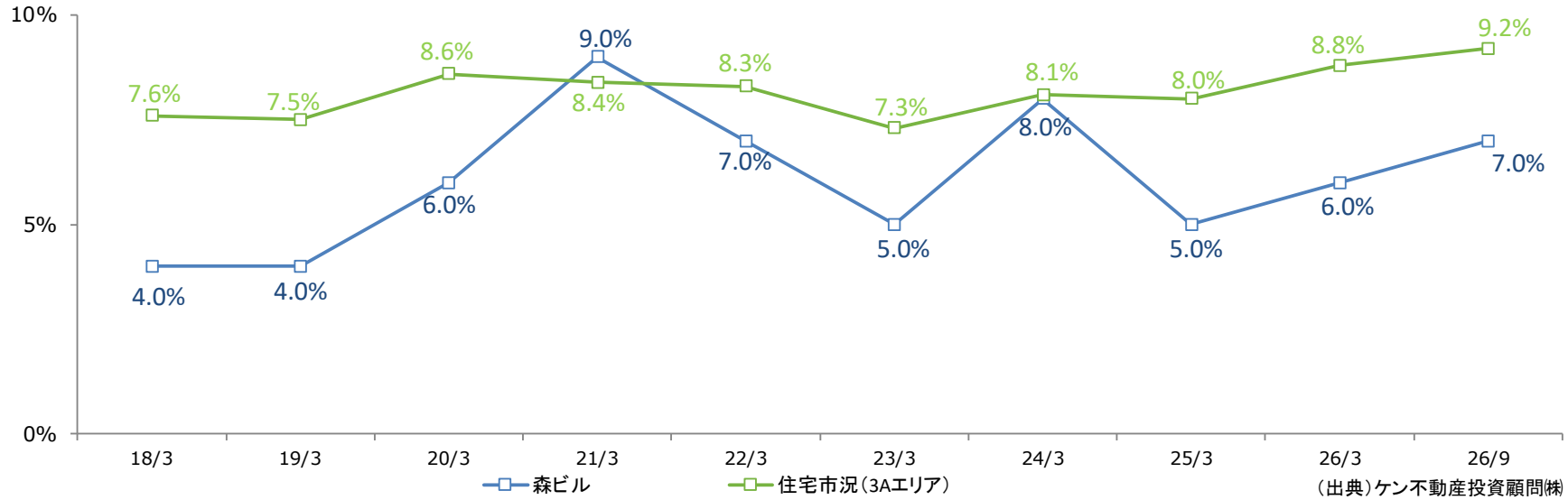
MORI BUILDING

■ オフィス空室率



（出典）三鬼商事㈱

■ 住宅空室率



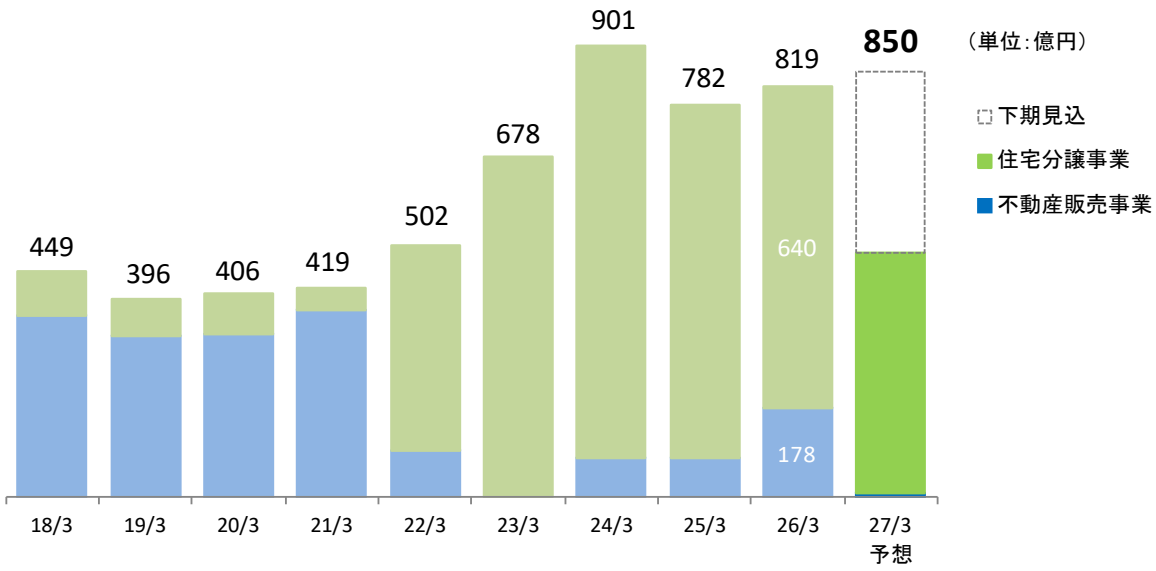
（出典）ケン不動産投資顧問㈱

2027年3月中間期　セグメント別概要（分譲）

（単位：億円）

	2026/3 中間期	**2027/3 中間期**	前年同期比	2027/3 予想
営業収益	708	487	△31%	850
投資家向け不動産販売事業	78	6		
個人顧客向け住宅分譲事業	630	480		
営業利益	493	402	△19%	660
EBITDA	493	402	△19%	660

■ 営業収益の推移



■ 住宅分譲事業



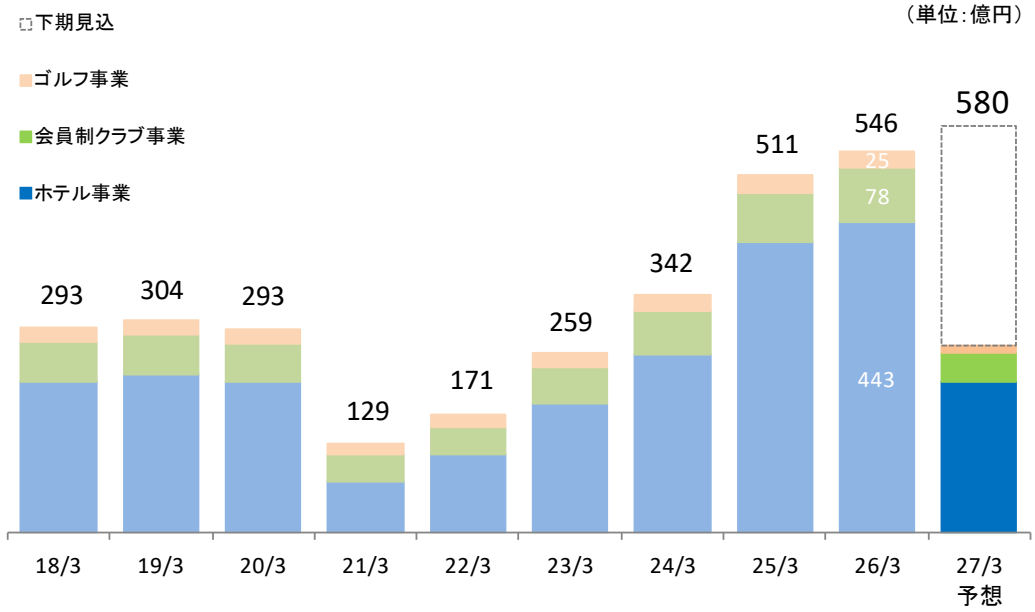
麻布台ヒルズ
（アマンレジデンス 東京、レジデンスB）

2027年3月中間期　セグメント別概要（施設営業）

（単位：億円）

	2026/3 中間期	2027/3 中間期	前年同期比	2027/3 予想
営業収益	251	268	+7%	580
ホテル事業	201	215		
会員制クラブ事業	38	41		
ゴルフ事業	12	12		
営業利益	22	30	+35%	85
EBITDA	43	49	+15%	120

■ 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」
2026年6月4日～7日開催



1位　岩田 寛プロ

2027年3月中間期　セグメント別概要（海外）

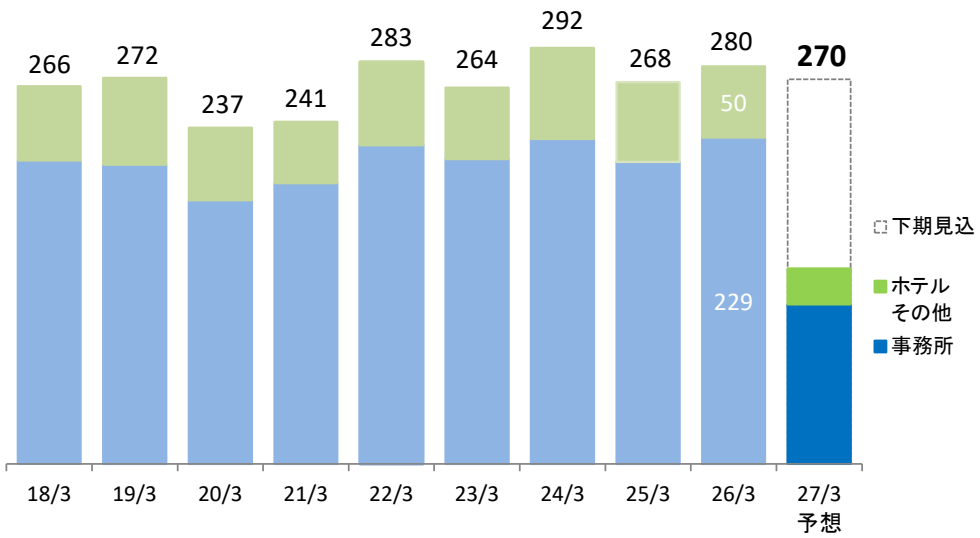
（単位：億円）

	2026/3 中間期	2027/3 中間期	前年同期比	2027/3 予想
営業収益	129	137	+6%	270
事務所	106	112		
ホテルその他	23	25		
営業利益	20	18	△9%	20
EBITDA	61	63	+4%	110

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

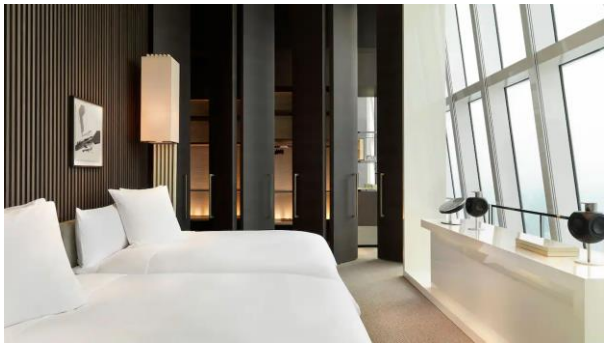
（単位：億円）



■ 中華人民共和国 上海市



上海環球金融中心



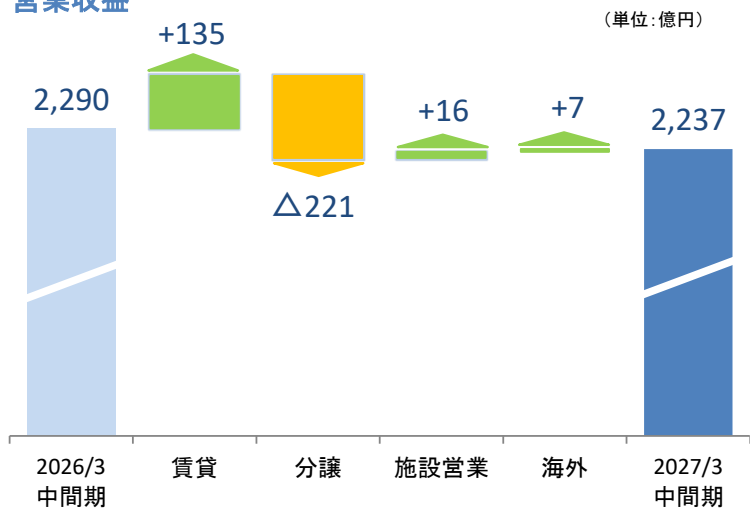
パーク ハイアット 上海

2027年3月期　中間連結損益計算書

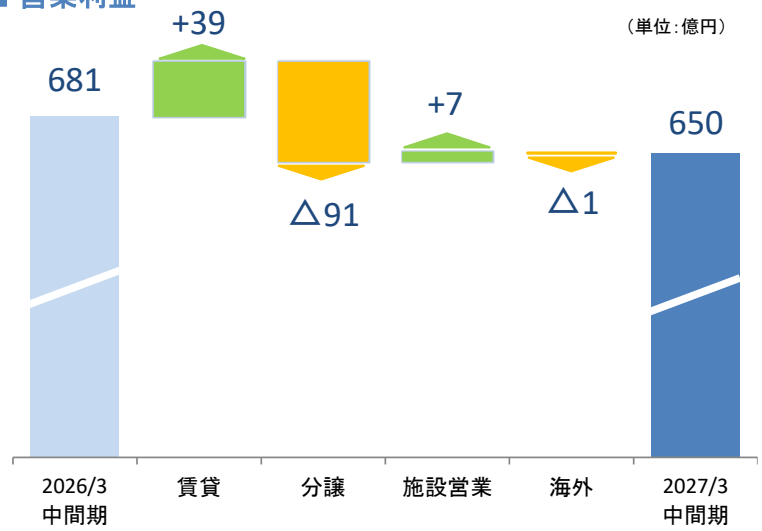
（単位：億円）

	2026/3 中間期	2027/3 中間期	前年同期比
賃貸	1,246	1,381	
分譲	708	487	
施設営業	251	268	
海外	129	137	
営業収益	2,290	2,237	△2%
賃貸	238	278	
分譲	493	402	
施設営業	22	30	
海外	20	18	
営業利益	681	650	△5%
営業外収益	31	43	
営業外費用	77	104	
経常利益	636	589	△7%
特別利益	13	1	
特別損失	5	4	
税金等調整前中間純利益	643	586	
親会社株主に帰属する中間純利益	436	388	△11%
※減価償却費	234	247	

■ 営業収益

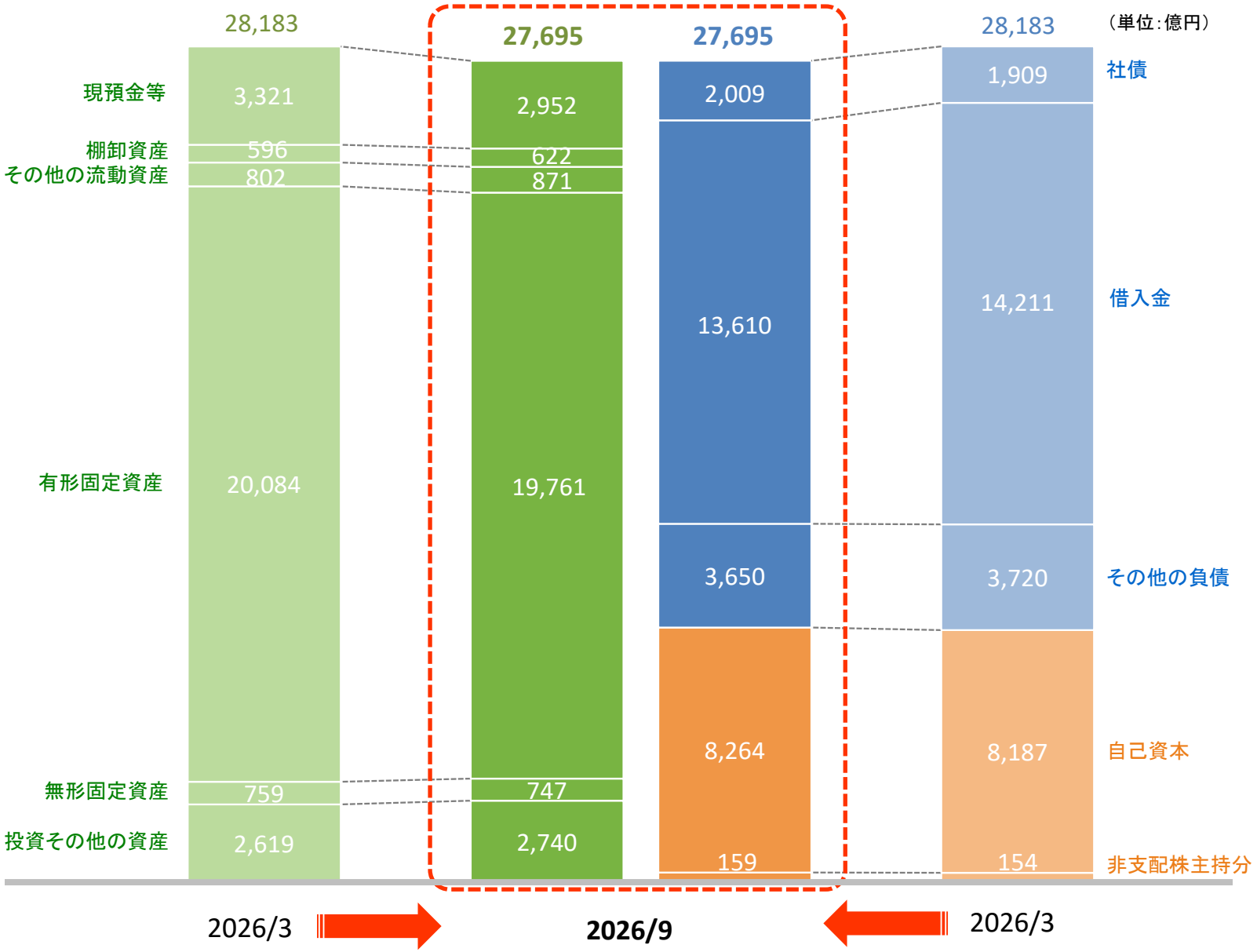


■ 営業利益



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

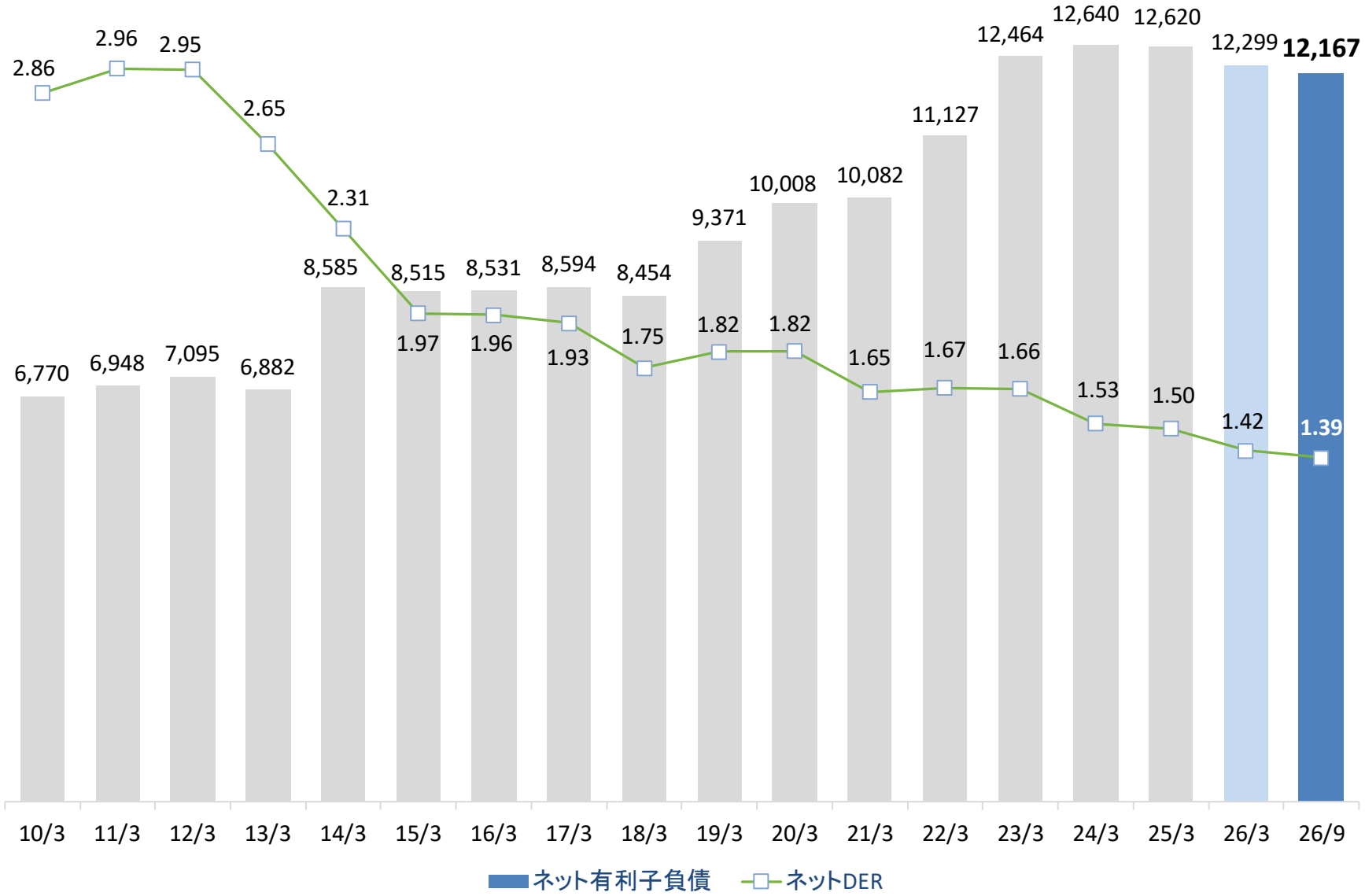
2027年3月期　中間連結貸借対照表の概要



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）

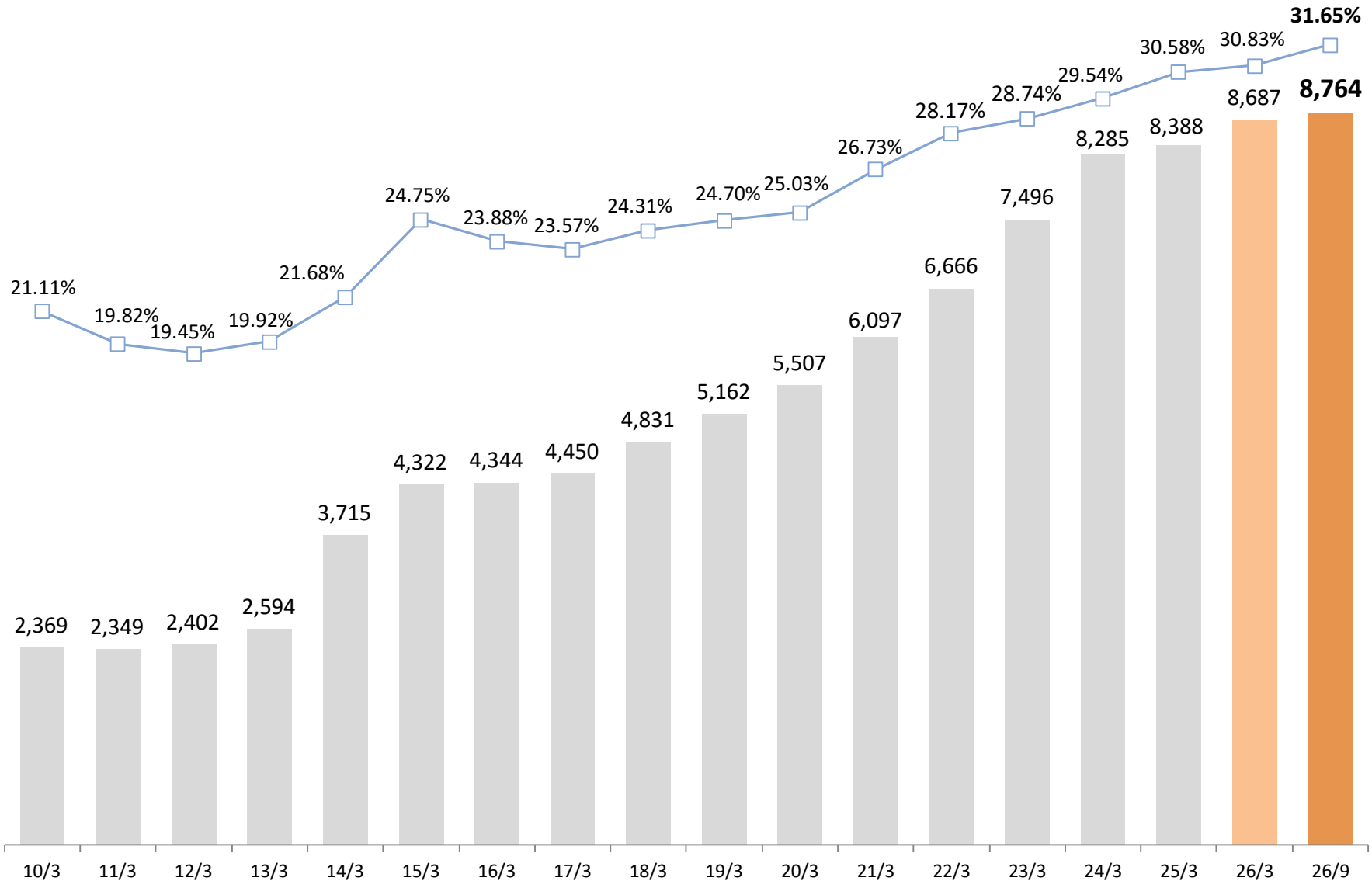
MORI BUILDING

（単位：億円）



自己資本（比率）の推移（ハイブリッド証券考慮後）

（単位：億円）

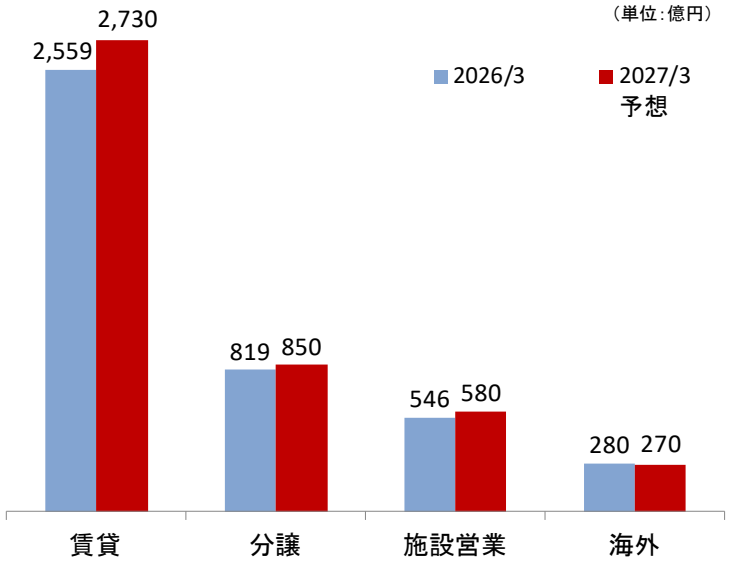


2027年3月期　業績予想

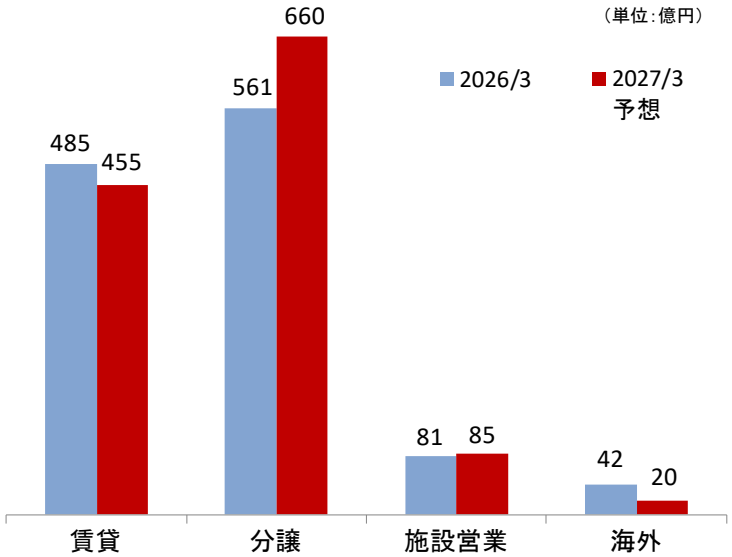
(単位:億円)

	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	

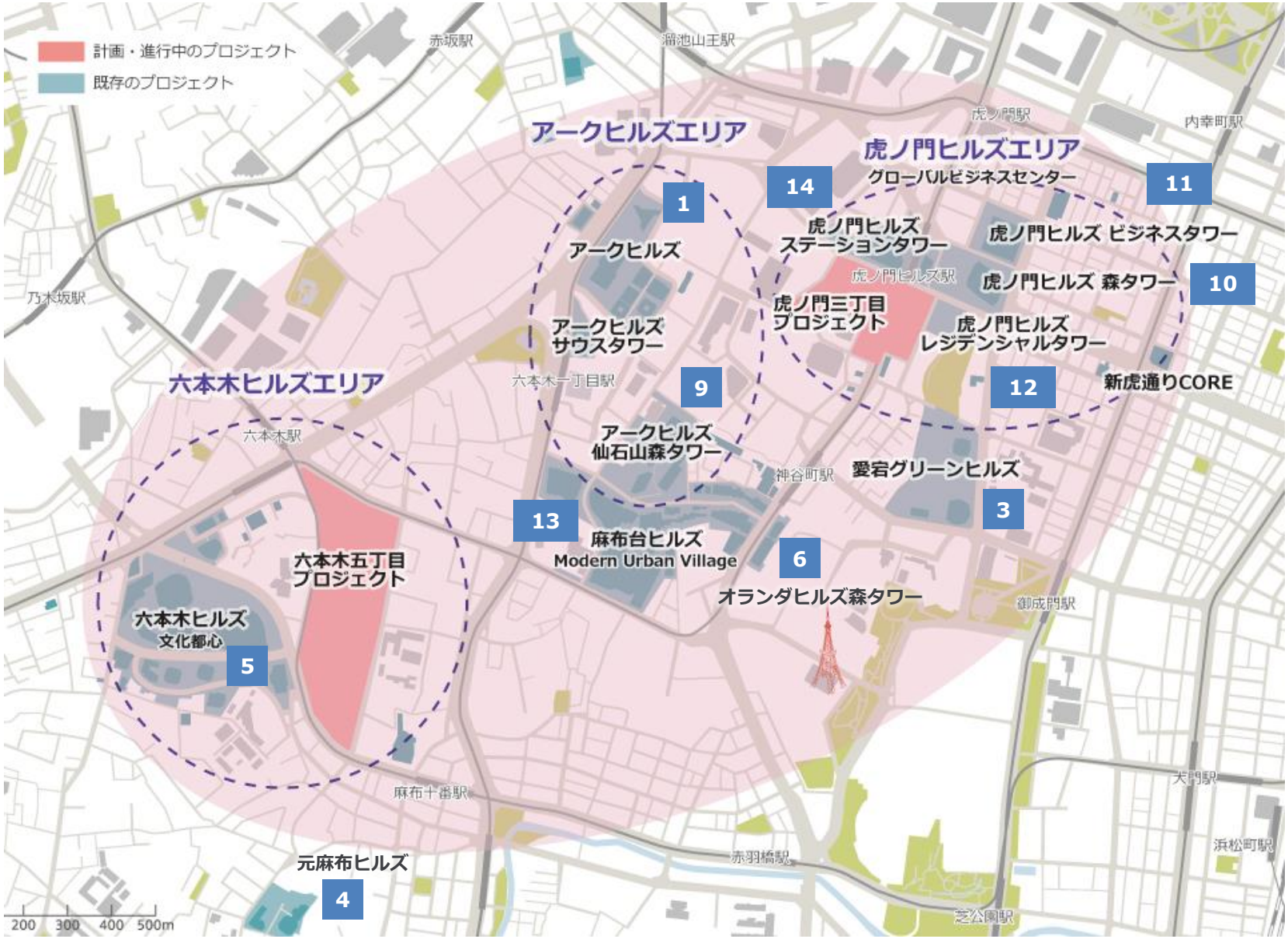
■ 営業収益



■ 営業利益

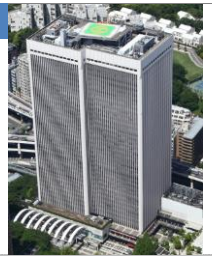
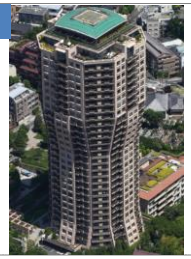
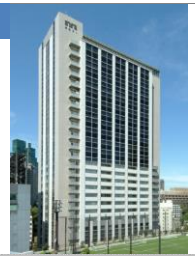


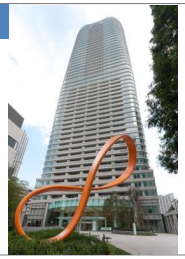
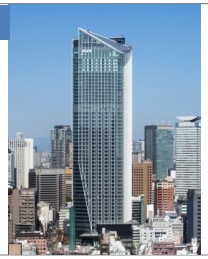
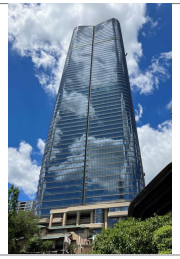
現在計画・進行中の当社プロジェクト



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㎡

「六本木五丁目プロジェクト」

- 2023年7月に「六本木五丁目プロジェクト」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



森ビル初となる米国再開発事業「346 Madison Avenue」プロジェクト始動

MORI BUILDING

- ニューヨーク市マンハッタンにおいて、当社が米国で手掛ける初めての再開発事業「346 Madison Avenue」プロジェクトへの参画を決定。マンハッタンにおける最大のオフィスビル所有者であり、当社と強固な信頼関係を築き上げてきた大手不動産会社SL Green Realty Corp.との共同事業。日米両国でそれぞれが培ってきた卓越した知見とノウハウを融合させることで、マンハッタンにおける新たなランドマークを創出。
- 敷地面積約1,980㎡ 、地上46階建て、高さ約293m、総賃貸面積約79,000㎡の超高層タワー。国際水準のオフィスビルとして最新のスペックを備え、フィットネスクラブやカンファレンススペースなどの充実したアメニティも完備するほか、Madison Avenue沿いの地上階には最高級レストランも誘致する予定。ニューヨークにおいても森ビルらしい再開発プロジェクトの実現を目指す。



建物外観



高層階外観



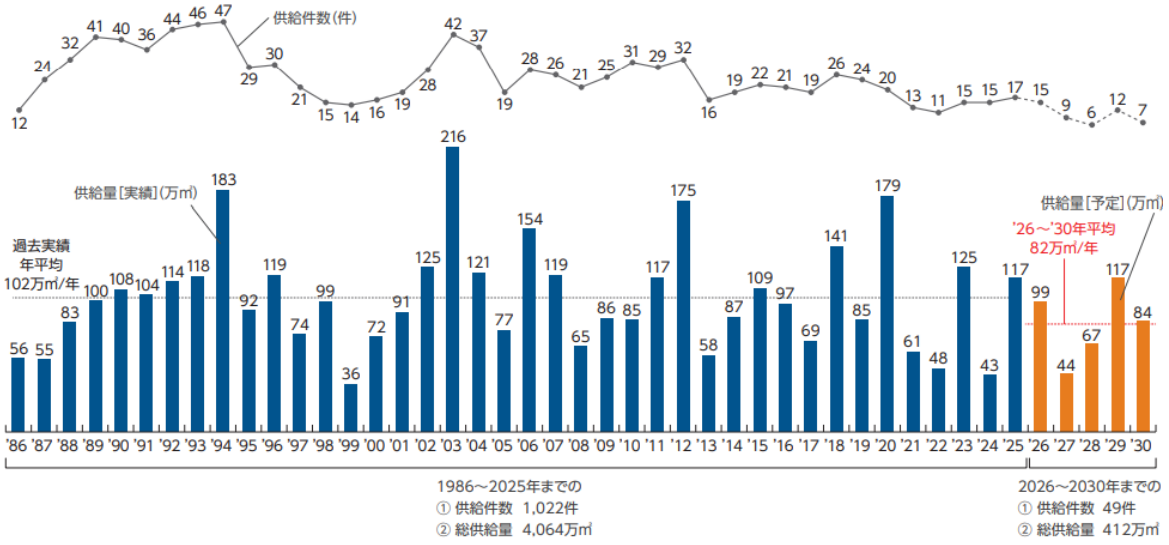
エントランス外観



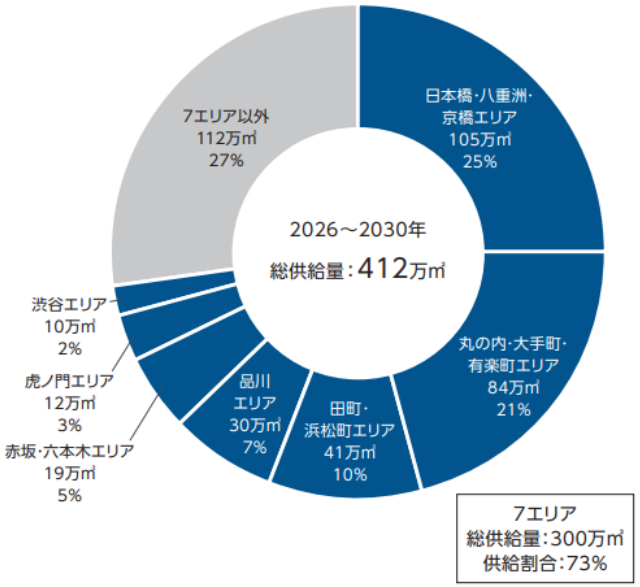
東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2026

- 東京23区の大規模オフィスビルの供給量について、今後5年間の年平均供給量は過去平均（1986～2025年）を下回る見込み。過去の供給量と比べると、今後の供給によるオフィスマーケットへの影響は限定的と想定される。
- エリア別では都心5区への供給割合が今後5年間で91%であり、過去10年平均（85%）を上回る見込み。
- また、23区全体の今後5年間の総供給量（412万㎡）に対する主要ビジネスエリアにおける供給量（300万㎡）は73%を占める。
- 最も供給量が多いのは「日本橋・八重洲・京橋エリア」であり、東京駅周辺や日本橋を中心に、オフィス、ホテル、商業施設、文化施設などを含めた大規模開発が進行中である。
- 東京23区の吸収量は164万㎡と、本調査の開始以来、3番目の高水準を記録。
- 2025年末の空室率は1.4pt低下の2.3%、主要ビジネスエリアでは1.5%と、2019年以来の1%台まで低下した。現在のオフィスマーケットの好調さは、主要ビジネスエリアにおけるオフィス需要が牽引していることを示す結果となった。

■東京23区の大規模オフィスビル供給量推移



■2026～2030年の主要ビジネスエリア別供給割合



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）



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）

※経済産業省からの受託

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

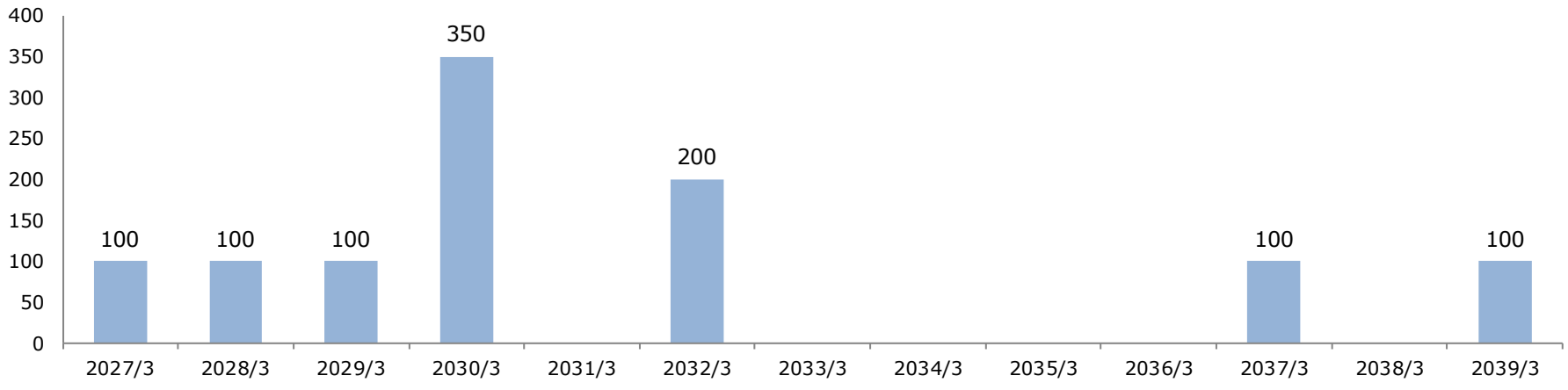
起債方針及び社債明細・償還スケジュール

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10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	-	-	-	1,550億	-	-	-

■ 普通社債 償還スケジュール（億円）



中間連結比較貸借対照表

（単位：百万円）

資産の部			
科目	2026年3月31日	2026年9月30日	増減
流動資産			
現金及び預金	332,109	293,264	△ 38,844
営業未収入金	31,159	30,835	△ 324
契約資産	931	555	△ 376
有価証券	-	2,000	2,000
棚卸資産	59,691	62,207	2,515
その他	48,307	55,723	7,416
貸倒引当金	△ 197	△ 9	187
流動資産合計	472,001	444,576	△ 27,425
固定資産			
有形固定資産			
建物及び構築物	678,367	651,461	△ 26,906
機械装置及び運搬具	25,357	23,992	△ 1,365
工具、器具及び備品	15,286	16,865	1,579
土地	705,647	698,253	△ 7,394
建設仮勘定	12,871	14,528	1,657
不動産仮勘定	1,590	1,696	105
信託不動産	567,474	567,536	61
その他	1,804	1,810	5
有形固定資産合計	2,008,400	1,976,144	△ 32,255
無形固定資産			
借地権	61,162	60,946	△ 216
のれん	9,233	8,783	△ 449
その他	5,602	5,041	△ 561
無形固定資産合計	75,999	74,771	△ 1,227
投資その他の資産			
投資有価証券	129,877	153,342	23,464
エクイティ出資	22,586	22,585	△ 1
長期貸付金	46,239	29,838	△ 16,400
退職給付に係る資産	2,224	2,207	△ 16
繰延税金資産	1,200	1,184	△ 16
その他	60,570	65,355	4,784
貸倒引当金	△ 755	△ 495	260
投資その他の資産合計	261,943	274,018	12,074
固定資産合計	2,346,343	2,324,934	△ 21,409
資産合計	2,818,345	2,769,510	△ 48,834

負債の部			
科目	2026年3月31日	2026年9月30日	増減
流動負債			
支払手形及び営業未払金	22,387	22,715	327
短期借入金	175,111	136,843	△ 38,267
1年内償還予定の社債	10,000	65,000	55,000
未払法人税等	20,928	18,050	△ 2,878
契約負債	7,363	6,869	△ 493
賞与引当金	2,420	2,878	457
その他	45,411	38,334	△ 7,077
流動負債合計	283,623	290,692	7,068
固定負債			
社債	180,950	135,950	△ 45,000
長期借入金	1,246,010	1,224,189	△ 21,821
受入敷金保証金	119,271	119,893	622
長期預り金	678	667	△ 11
退職給付に係る負債	1,938	2,011	73
役員退職慰労引当金	1,388	1,270	△ 117
固定資産解体費用引当金	2,677	2,677	-
繰延税金負債	145,989	148,136	2,147
その他	1,623	1,542	△ 81
固定負債合計	1,700,527	1,636,339	△ 64,188
負債合計	1,984,150	1,927,031	△ 57,119
純資産の部			
株主資本			
資本金	102,000	102,000	-
資本剰余金	45,151	45,159	7
利益剰余金	579,388	576,181	△ 3,207
自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
株主資本合計	715,033	711,833	△ 3,199
その他の包括利益累計額			
その他有価証券評価差額金	33,838	37,460	3,621
繰延ヘッジ損益	6,543	7,889	1,345
為替換算調整勘定	62,430	68,480	6,050
退職給付に係る調整累計額	927	834	△ 92
その他の包括利益累計額合計	103,740	114,665	10,925
非支配株主持分	15,420	15,979	558
純資産合計	834,194	842,479	8,284
負債純資産合計	2,818,345	2,769,510	△ 48,834

中間連結比較損益計算書

（単位：百万円）

科目	自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日	自 2026年4月 1日 至 2026年9月30日	増減
営業収益	229,029	223,715	△ 5,313
営業原価	142,342	139,737	△ 2,605
営業総利益	86,687	83,978	△ 2,708
販売費及び一般管理費	18,569	18,973	403
営業利益	68,117	65,005	△ 3,112
受取利息	1,029	1,523	494
受取配当金	272	222	△ 49
持分法による投資利益	959	1,119	160
その他	923	1,485	562
営業外収益	3,184	4,352	1,167
支払利息	6,411	8,843	2,431
金融手数料	574	580	6
その他	715	1,016	301
営業外費用	7,701	10,440	2,739
経常利益	63,600	58,916	△ 4,684
固定資産売却益	521	115	△ 406
投資有価証券売却益	722	79	△ 643
その他	61	1	△ 60
特別利益	1,306	195	△ 1,110
固定資産売却損	9	442	432
固定資産圧縮損	486	-	△ 486
その他	37	13	△ 24
特別損失	533	455	△ 78
税金等調整前中間純利益	64,373	58,657	△ 5,716
法人税、住民税及び事業税	19,084	19,689	605
法人税等調整額	1,418	△ 90	△ 1,509
中間純利益	43,870	39,057	△ 4,812
非支配株主に帰属する中間純利益	195	234	38
親会社株主に帰属する中間純利益	43,674	38,823	△ 4,851

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。