

2021.11.16



虎ノ門・麻布台プロジェクト(イメージ)

2022年3月期 中間決算概要

2022年3月期 中間連結損益計算書の概要



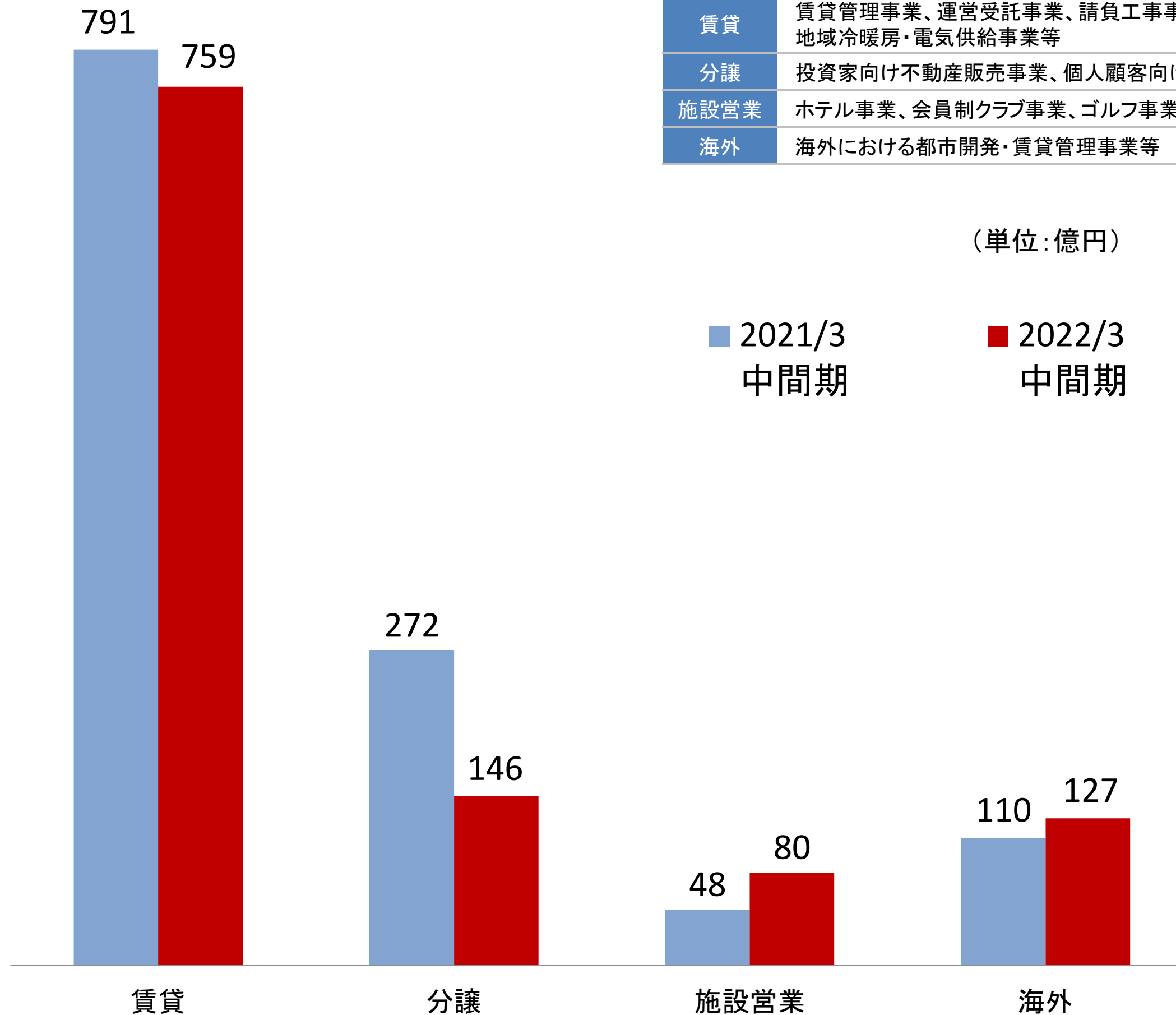
(単位:億円)

	2021/3 中間期	2022/3 中間期	増減	
営業収益	1,186	1,081	△104	△8.8%
営業利益	300	217	△82	△27.5%
営業外損益	△3	2	+6	
経常利益	296	220	△75	△25.6%
特別損益	△27	△4	+23	
税金等調整前中間純利益	269	216	△52	
親会社株主に帰属する中間純利益	191	136	△54	△28.7%

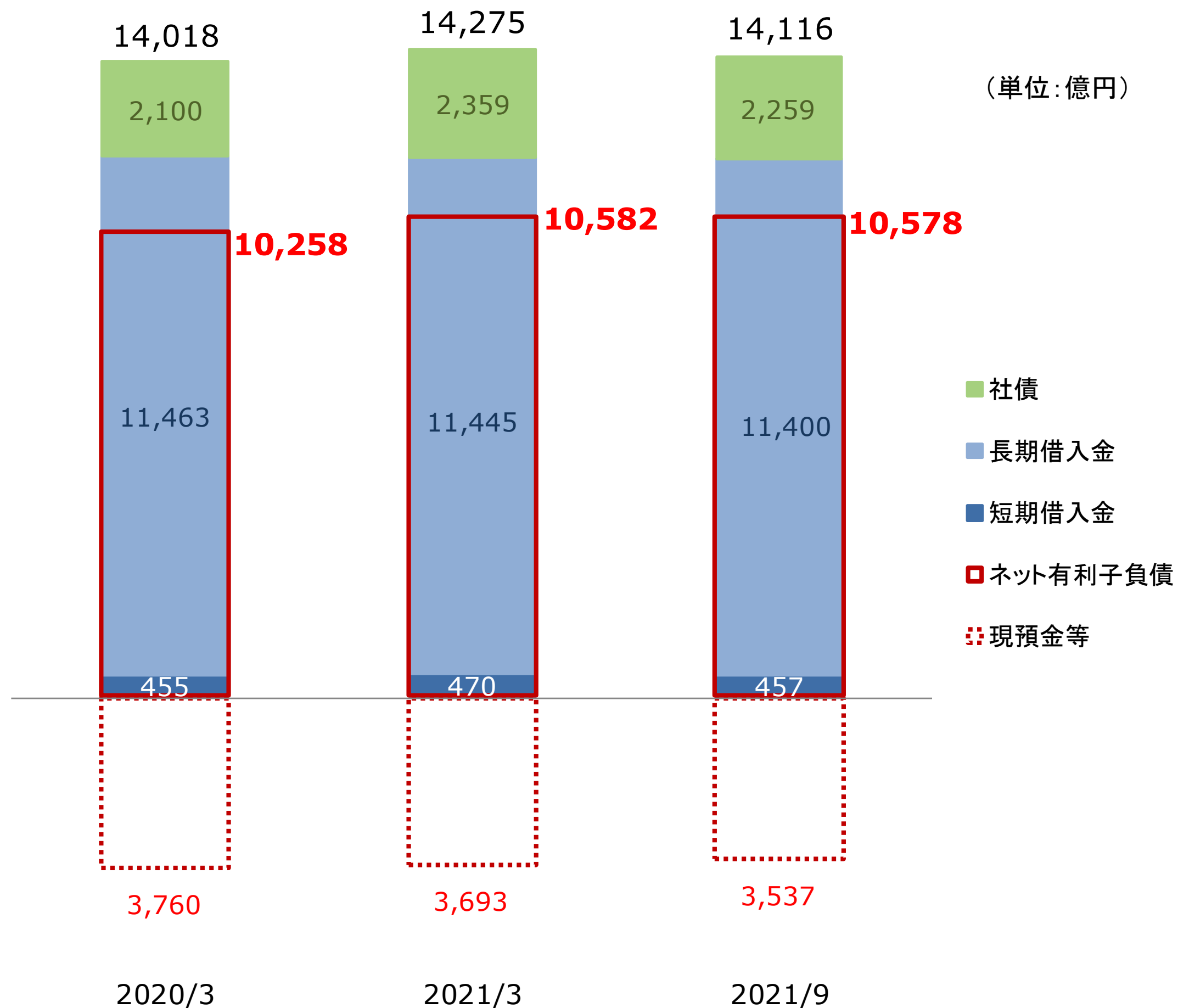
■セグメントの内容

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

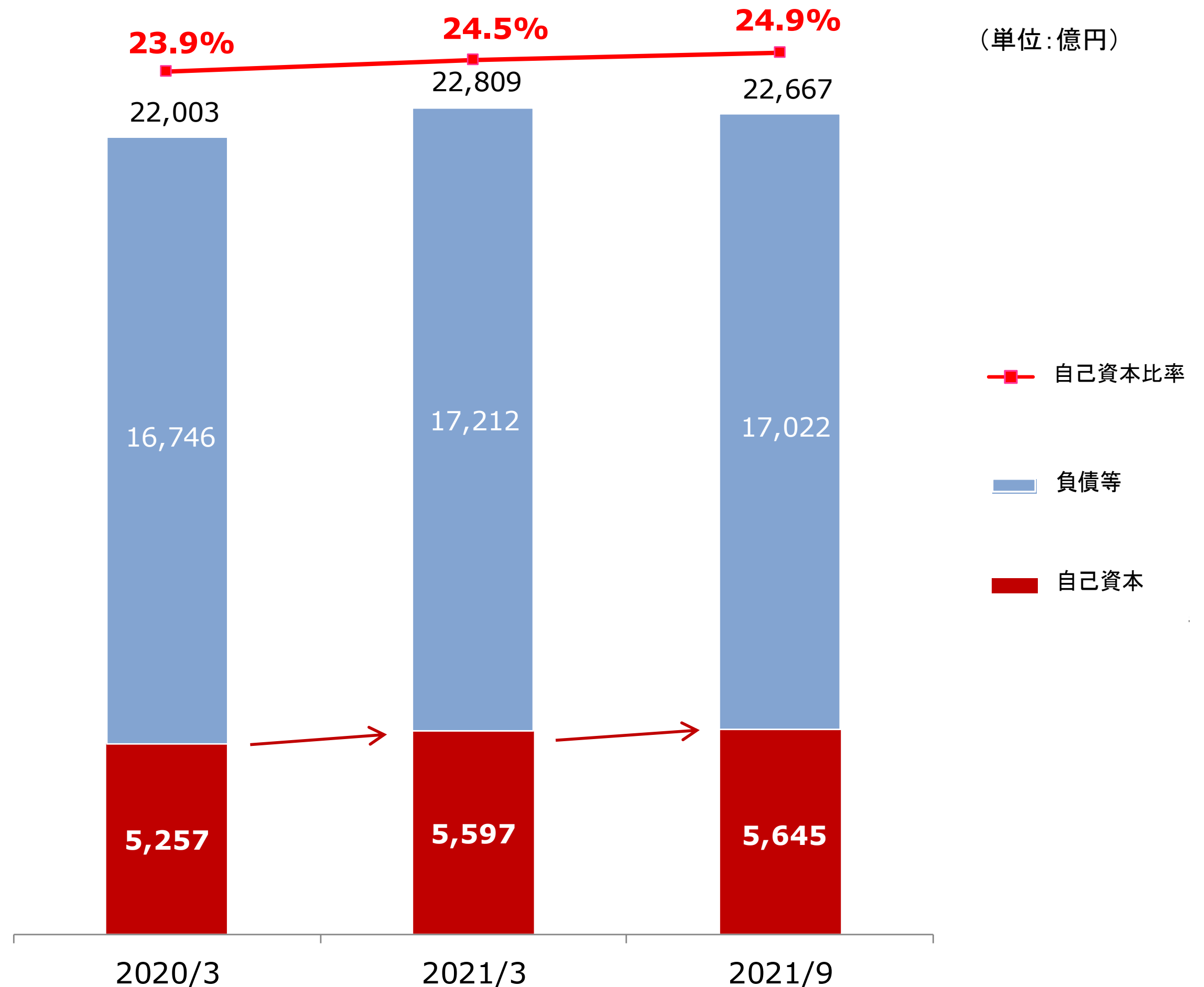
(単位: 億円)



2022年3月期中間決算 有利子負債の状況



2022年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



2022年3月期 業績予想

2022年3月期 業績予想



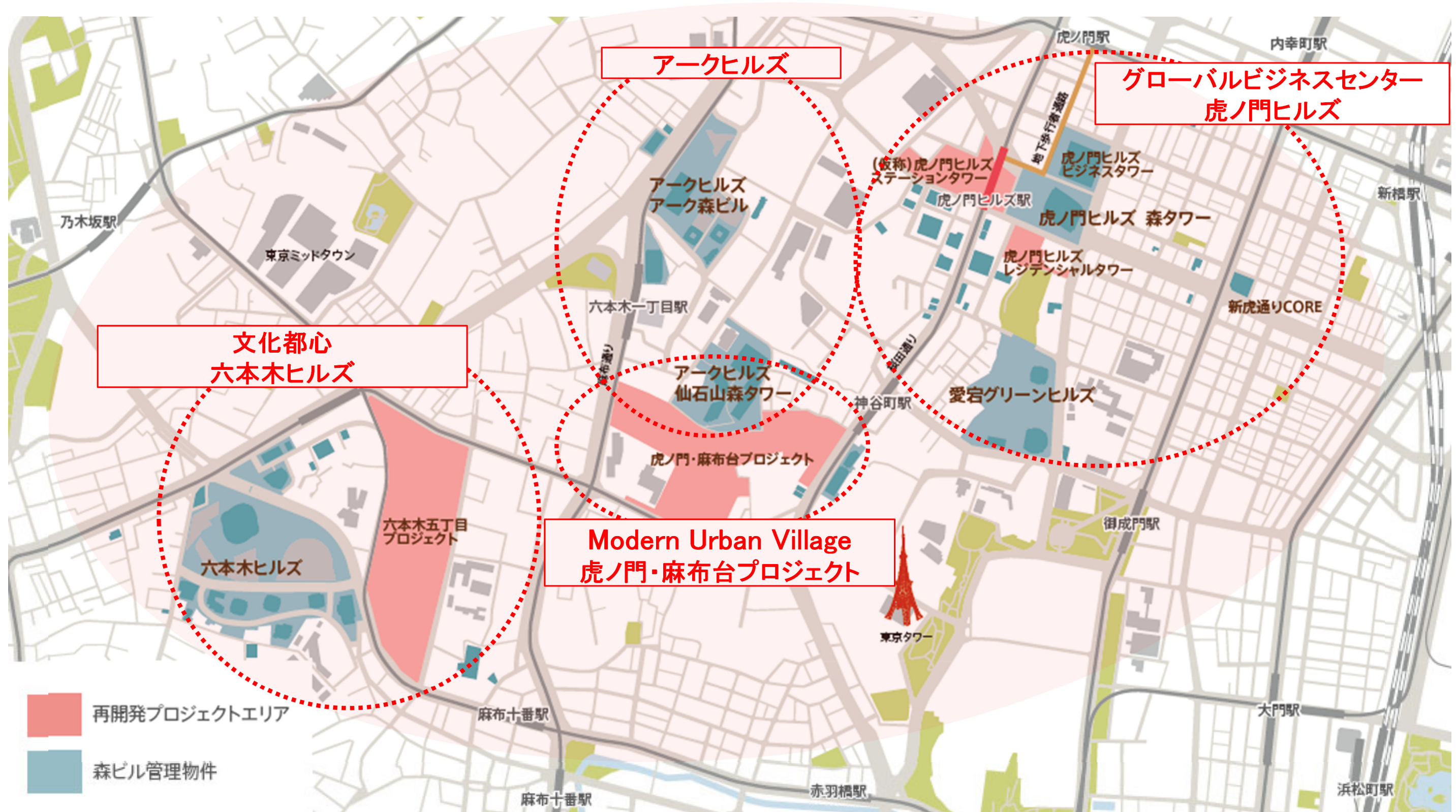
(単位:億円)

	2021/3	2022/3 予想	増減	
営業収益	2,300	2,470	+169	+7.4%
営業利益	509	520	+10	+2.1%
経常利益	485	490	+4	+0.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	314	340	+25	+8.2%

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



ヒルズの未来形 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

- 圧倒的なスケールとインパクトを誇る“ヒルズの未来形”。2019 年 8 月に本体工事が着工。
- 約8.1haの区域に、オフィス、住宅、ホテル、インターナショナルスクール、商業施設、文化施設など、多彩な都市機能を一体的に整備。
- コンセプトは「Modern Urban Village」。圧倒的な緑に囲まれた、広場のような街が誕生。「Green」と「Wellness」を柱に、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、人間らしさの追求と新たなコミュニティの形成を目指す。



桜田通り 神谷町駅方面から計画地を望む
(イメージ)



中央広場(イメージ)

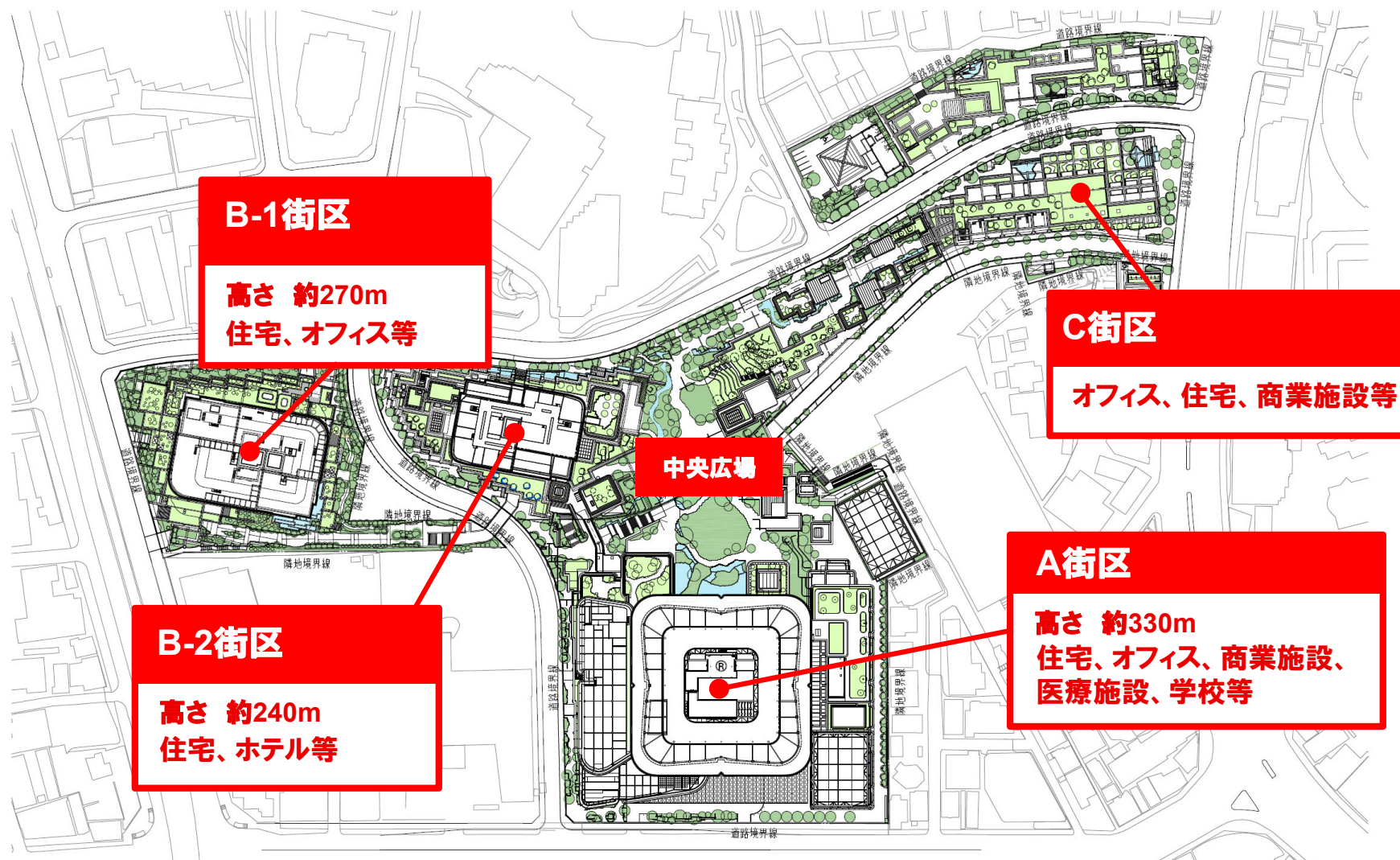


現場写真(A街区、2021年9月撮影)

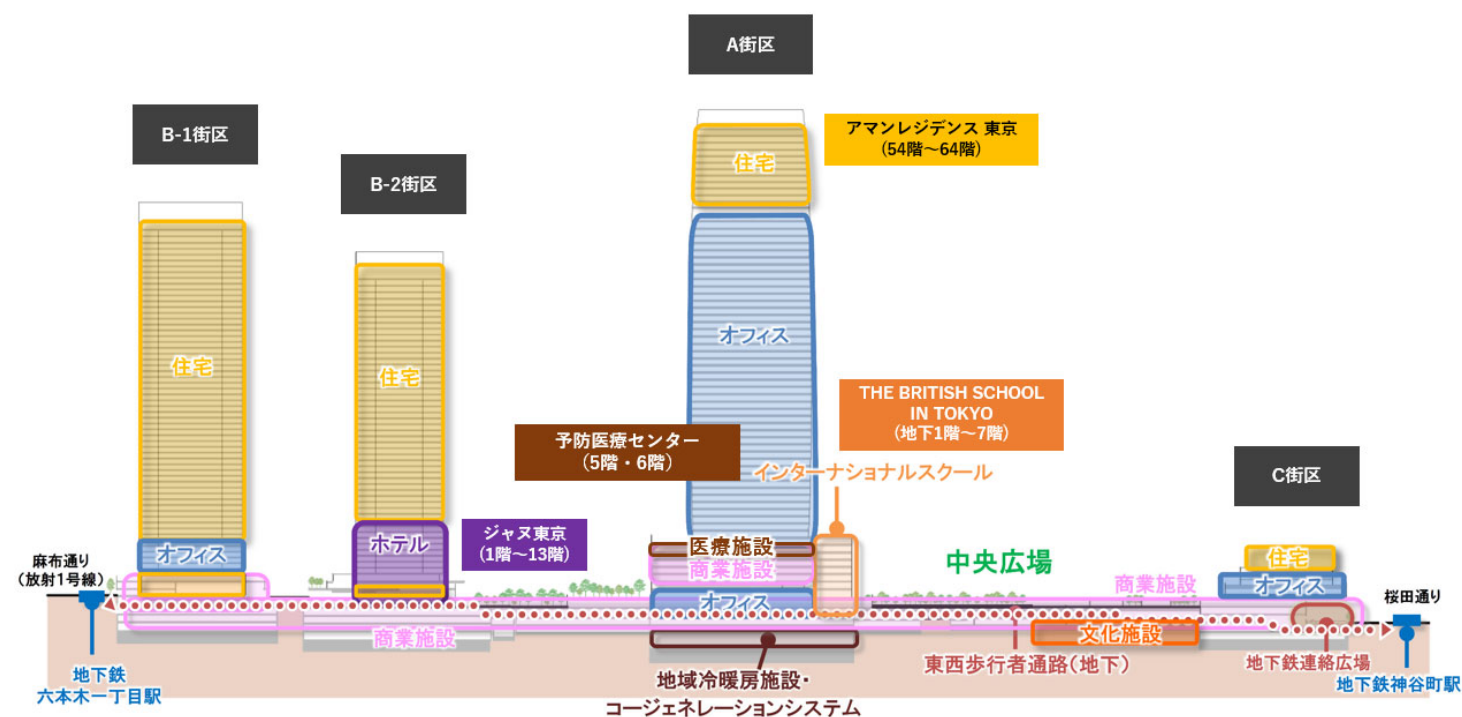
1990年	2000年	2010年	2020年	区域面積	約8.1ha
●街づくり協議会 設立 (1989年)	●再開発準備組合設立 (1993年)	●開発エリア変更 (2001年)	●都市計画決定 (2017年9月) ●再開発組合設立 (2018年3月) ●権利変換計画認可 (2019年2月) ●着工 (2019年8月)	建築面積	約63,900㎡
			●竣工(予定) (2023年3月)	延床面積	約861,500㎡
				着工	2019年8月
				竣工	2023年3月(予定)

ヒルズの未来形 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

【平面図】



【立面図】



商業エリア(イメージ)



フードマーケット(イメージ)



インターナショナルスクール
(イメージ)



慶應義塾と基本協定締結 予防医療とウェルネスの未来を切り拓く

- 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」において、「慶應義塾大学病院予防医療センター」の拡張移転および「ヒルズ未来予防医療・ウェルネス共同研究講座」の開講に関する基本協定を締結。
- 個別化する受診者のニーズに応じた予防医療や、さまざまな施設を結ぶウェルネスプログラム、共同研究講座の研究結果に基づく新たな予防医療・ウェルネスサービスの社会実装などで、この街に住み、働くことの全てが「真に豊かな健康」に繋がり、あらゆる世代の人々が心身ともに生き生きと暮らし続けられる街づくりを目指す。



■メンバーシッププログラムイメージ



森ビル株式会社代表取締役社長 辻慎吾 コメント

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のコンセプトに掲げた「ウェルネス」は、コロナ禍を経て、ますます重要視されている世界的なテーマです。予防医学のトップランナーとして、臨床と研究の両面から予防医学の最新形を追求し続けてきた慶應義塾と手を組むことで、「都市という単位でウェルネスによる豊かさを実現していく」という、これまでにない試みに挑戦し、国際都市・東京の磁力向上に貢献いたします。

「アマンレジデンス 東京」と新ブランドホテル「ジャヌ東京」が誕生

- 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」において、世界有数のスモールラグジュアリーリゾートとホテルを擁する「アマン」とのパートナーシップにより、ブランデッドレジデンス「アマンレジデンス 東京」と、アマンの姉妹ブランドとなる日本初進出のラグジュアリーホテル「ジャヌ東京」を開業。
- 「アマンレジデンス 東京」は、都心にいながら、アマンのホスピタリティにより究極の非日常と穏やかさで満たされる生活を提供。
- 「ジャヌ東京」は、スパや多様なシーンで利用可能な 6 つのレストラン、カフェやバーなどを備え、国内外から訪れる様々なゲストを温かなホスピタリティで迎える。



「アマンレジデンス 東京」の共用施設(イメージ)



「アマンレジデンス 東京」の居住者専用の「アマン・スパ」(イメージ)

森ビル株式会社代表取締役社長 辻慎吾 コメント

国際都市間競争を勝ち抜くためには、「都市の磁力」を高めることが不可欠です。森ビルは、世界で数々のリゾートを手掛けるアマンと手を組み、これまで東京にはなかったような世界トップレベルの住環境とホテルを創出し、都市における新しいウェルネスの形を実現することで、「都市の磁力」の向上に貢献してまいります。

虎ノ門ヒルズエリア「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を形成



区域面積	約7.5ha
延床面積	約80万㎡
オフィス面積	約30万㎡
住宅戸数	約720戸
商業面積	約2万6,000㎡
緑地面積	約1万5,000㎡

虎ノ門ヒルズエリア「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を形成



虎ノ門ヒルズ 森タワー(2014年竣工)

敷地面積 : 17,069㎡
 延床面積 : 244,360㎡
 高さ/階数 : 247m/地上52階
 用途構成 : オフィス、商業、住宅、ホテル、カンファレンス 等

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー (2020年1月竣工)

敷地面積 : 約10,065㎡
 延床面積 : 約172,925㎡
 高さ/階数 : 約185m/地上36階
 用途構成 : オフィス、商業、インキュベーション施設、バスターミナル 等

愛宕山周辺地区(2022年1月竣工予定)

虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー

敷地面積 : 約6,530㎡
 延床面積 : 約121,000㎡
 高さ/階数 : 約220m/地上54階
 用途構成 : 住宅、商業、子育て支援施設、スパ 等

虎ノ門一・二丁目地区(2023年7月竣工予定) (仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー

敷地面積 : 約13,960㎡
 延床面積 : 約253,210㎡
 高さ/階数 : 約266m/地上49階
 用途構成 : オフィス、商業、ホテル、ビジネス発信拠点 等

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
虎ノ門ヒルズ 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			●1月 竣工			
虎ノ門ヒルズ 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)	
(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー				●3月 都市計画決定	●11月 再開発組合設立	●11月 着工			●7月 竣工(予定)
新虎通りCORE		●7月 着工		●9月 竣工					

虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー グローバルレベルのレジデンス

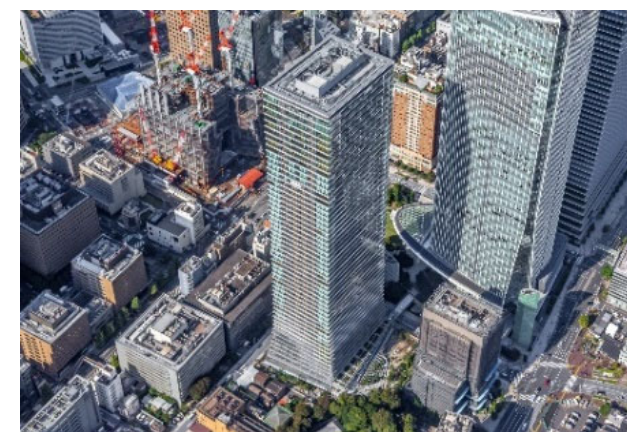
- エリア最大規模の住宅棟で、グローバルレベルのレジデンスを約550戸を供給。森ビルの住宅事業のノウハウを注ぎ込み、品質を極めた東京・日本ならではの住まいを提供。
- 歩行者デッキを通じて「虎ノ門ヒルズ 森タワー」や「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」と繋げることで、虎ノ門ヒルズエリアにおける回遊性を向上。
- 地上54階建て、約220mの高さは住宅棟としては日本一となる。



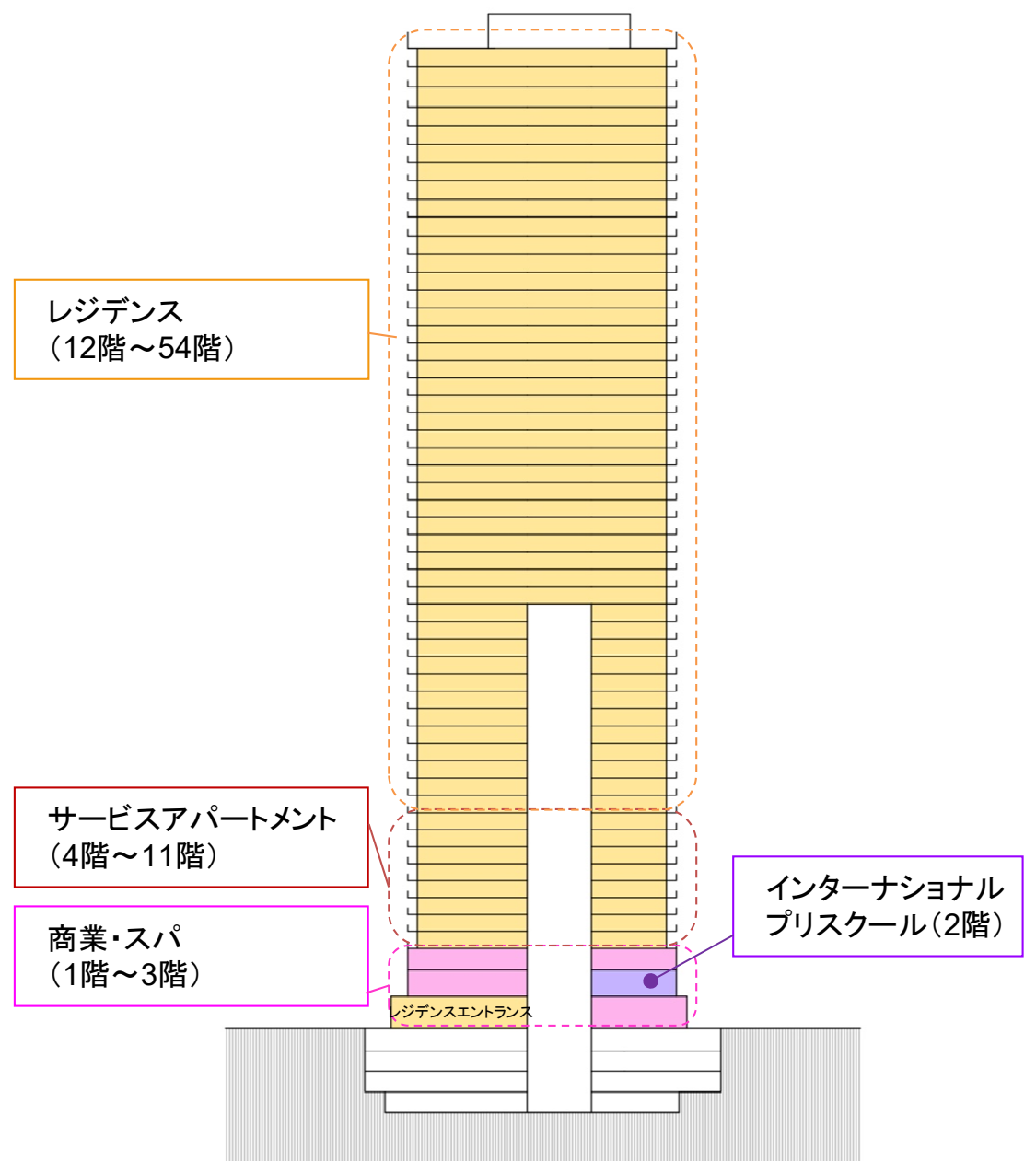
低層部(イメージ)



住戸(イメージ)

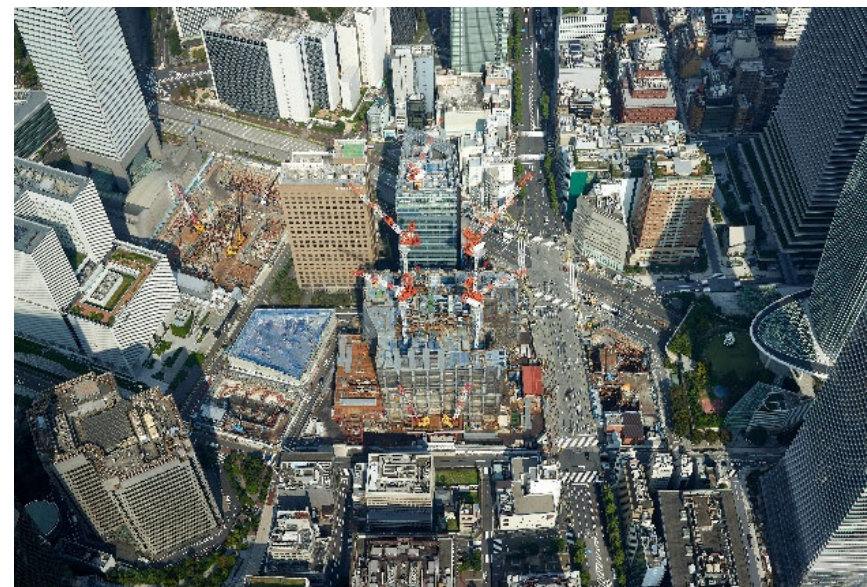


現場写真(2021年10月撮影)

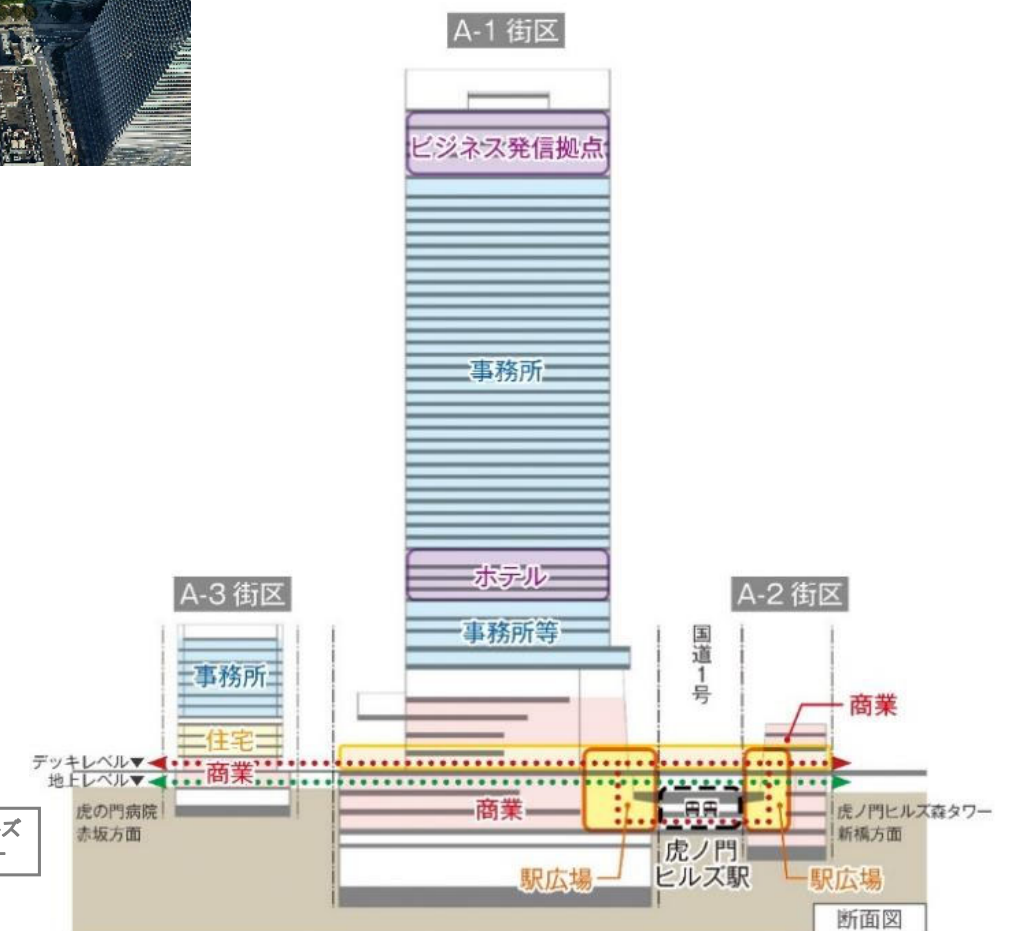
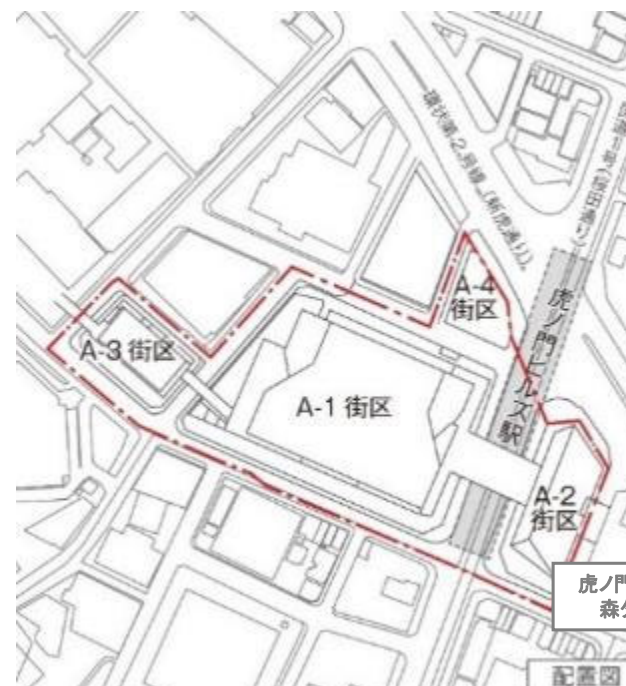


(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー

- 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」と一体となった駅広場や、周辺開発と連携した地上・地下・デッキレベルの歩行者ネットワークを整備。
- 地上 49 階建て、高さ約 266m の超高層タワーには、オフィス、駅前広場と一体となった商業施設、ホテルなどを整備。
- A -1 街区(高層棟)の最上部には、様々なビジネスイベントに対応するフォーラム、ギャラリー、レストラン等を有する多機能複合施設を開設し、世界に向けて新たなビジネスやイノベーションの発信を目指す。



現場写真(2021年10月撮影)



虎ノ門・麻布台プロジェクトと虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト 「LEED ND」と「WELL」の予備認証(最高ランク)を取得

- 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」と「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」が、米国グリーンビルディング協会による国際環境性能認証制度「LEED」のエリア開発を対象とした「ND」カテゴリにおいて、最高ランクのプラチナ予備認証を取得。
- 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のA街区と「(仮称)虎ノ門ヒルズステーションタワー(A-1街区)」が、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」の予備認証を取得。竣工後には最高ランクのプラチナランクを取得予定。

※LEED=Leadership in Energy & Environmental Design ※ND=Neighborhood Development ※WELL=WELL Building Standard



虎ノ門ヒルズ 森タワーのオーバル広場



屋上緑化が施された虎ノ門・麻布台プロジェクトの低層棟(イメージ)



【LEED認証】

米国グリーンビルディング協会が開発した建築物の環境性能評価システムで、世界で最も広く普及している環境認証制度の1つ。水やエネルギーの効率的利用、室内環境、持続可能な資材の利用などを通じて建物や街の環境性能を評価する。
「虎ノ門・麻布台プロジェクト」によるNDカテゴリの**プラチナランクの取得は、都内初**、「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」はそれに次ぐ2番目の事例であり、都心部の複合開発でのプラチナランク取得は世界的にも稀な事例である。



【WELL認証】

同協会が運営する、建物環境の人々の健康やウェルネスに及ぼす影響に注目した世界初の建物基準。主に室内環境や、人々の健康に繋がる施設・サービスを評価する。
「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のA街区は、予備認証取得済の物件として**世界第1位の登録面積**、「虎ノ門ヒルズステーションタワー(A-1街区)」は、国内第2位の登録面積となる。

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)



- 当社初の東南アジアでの開発事業で、ジャカルタ最高水準のプレミアムグレードとなる、地上 58 階建て、高さ約 266 m、延床面積約 190,000 m²の大規模オフィスタワー計画。
- 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、スマンガ交差点近くに位置。
- 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	8,088 m ²
延床面積	約190,000 m ²
着工	2017年7月
竣工	2022年(予定)



ジャカルタ市広域図



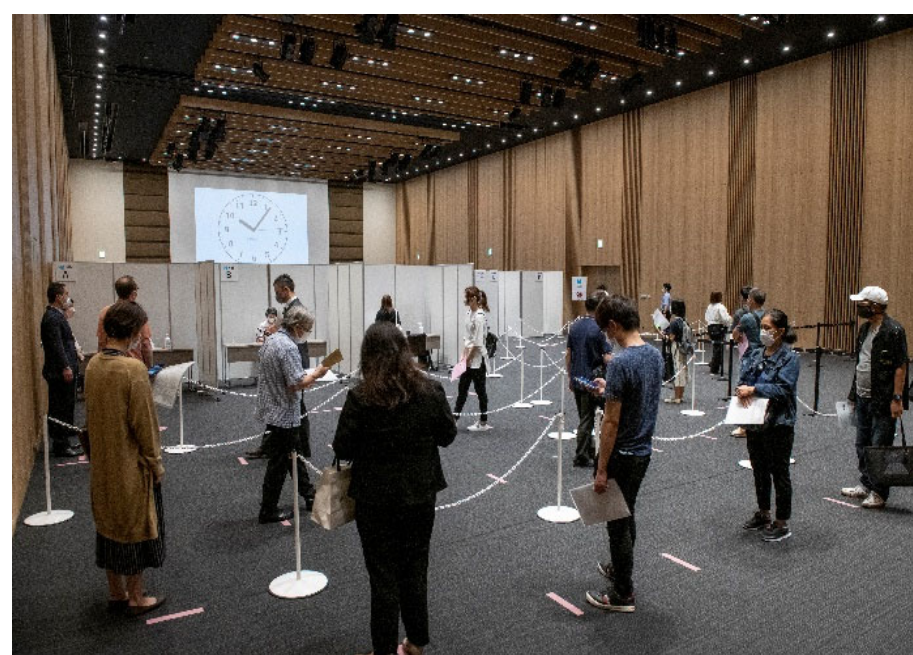
現場写真(2021年9月撮影)

街を挙げた新型コロナワクチン職域接種を実施

- 当社および当社グループ会社の社員とその家族(約7,000名)に加えて、当社施設の管理・運営に関わる協力会社のスタッフや、当社施設にオフィスを構えるテナント企業のワーカー、住宅居住者、商業店舗で働くスタッフなど合計約10万人を対象に、虎ノ門ヒルズ、六本木ヒルズ、アークヒルズを接種会場として、ワクチンの「職域接種」を実施。
- 加えて、週末に実施される港区の大規模接種会場として虎ノ門ヒルズ会場を提供。



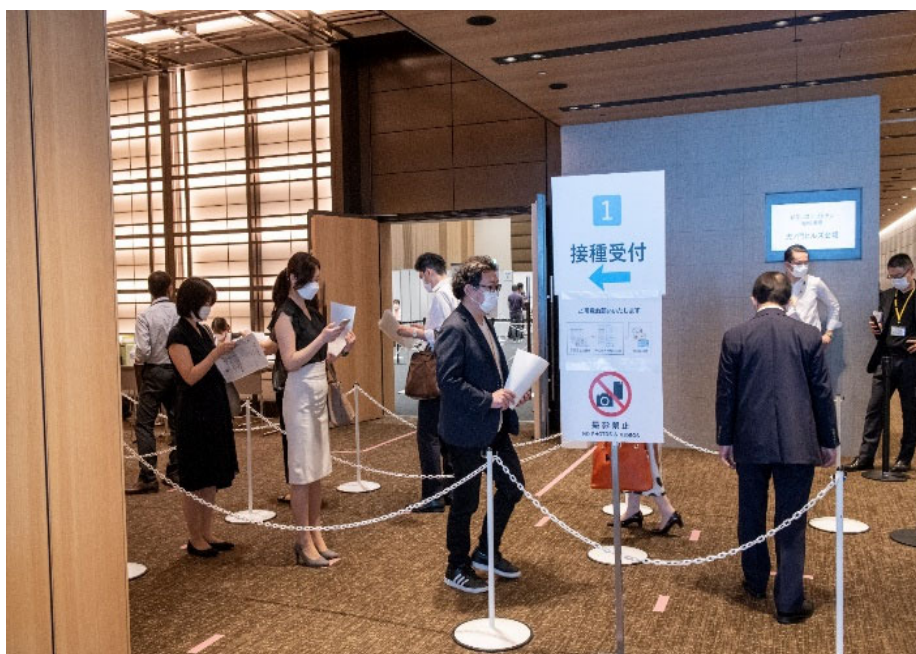
受付の様子(虎ノ門ヒルズ会場)



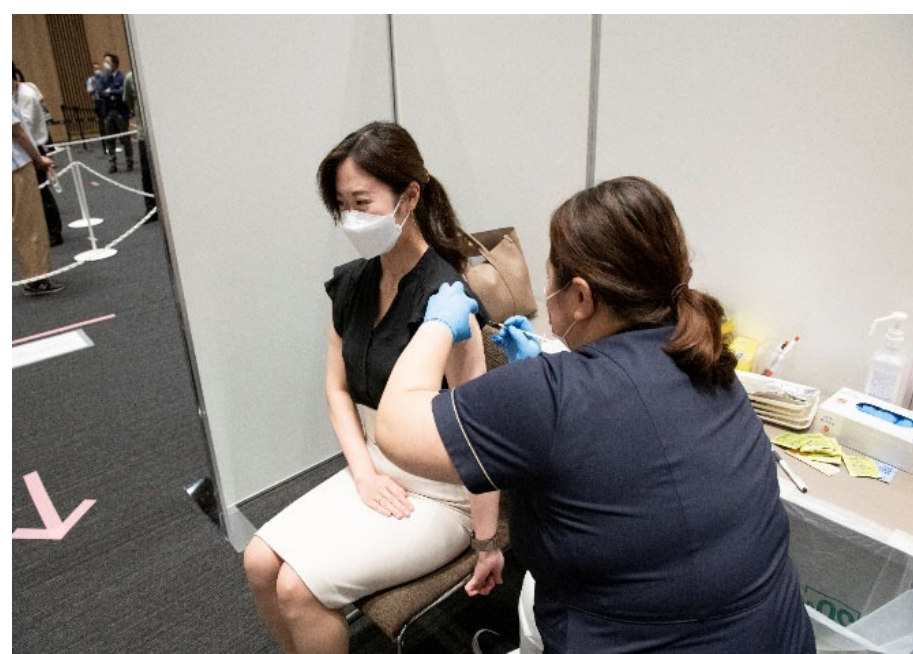
会場内の様子(虎ノ門ヒルズ会場)



接種ブース



受付の様子(虎ノ門ヒルズ会場)



接種ブース



接種後待機スペースの様子
(虎ノ門ヒルズ会場)

森美術館リニューアルオープン「アナザーエナジー展」開催中

- 森美術館が2021年4月22日にリニューアルオープン。新チケットシステムを導入し、オンラインでのチケット販売、QRコード認証の活用など感染症対策に配慮しながら、来館者の利便性向上を図る。また、ミュージアムショップの旗艦店となる「森美術館 ショップ」を六本木ヒルズウェストウォーク3階にオープン。
- 世界各地で挑戦を続け、50年以上のキャリアを誇る70代以上の女性アーティスト16名に注目し、その活動に光を当てる「アナザーエナジー展：挑戦しつづけるカー世界の女性アーティスト16人」を開催中（2021年4月22日（木）－2022年1月16日（日））。



ヒルズネットワークが提供する「ヒルズID」と「ヒルズアプリ」との連携により、一人ひとりに最適化された、満足度の高い体験とサービスを提供。



三島喜美代
展示風景：「アナザーエナジー展：挑戦しつづけるカー世界の女性アーティスト16人」森美術館（東京）2021年
撮影：古川裕也 画像提供：森美術館



フィリダ・バーロウ
展示風景：「アナザーエナジー展：挑戦しつづけるカー世界の女性アーティスト16人」森美術館（東京）2021年
撮影：古川裕也 画像提供：森美術館

2021年度 上半期の主な取り組み（プレスリリース配信日）

4月15日	【森美術館】森美術館リニューアルオープン
4月21日	【森美術館】《開幕》アナザーエナジー展：挑戦し続けるカー世界の女性アーティスト16人
5月24日	虎ノ門・麻布台プロジェクト、虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト 「LEED ND」と「WELL」の予備認証を取得
5月27日	東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2021
5月28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 Shishido Hills』開催
5月31日	【MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless】6月1日より再開 3周年を記念し、世界と繋がる作品が新たに登場
6月11日	新型コロナワクチン職域接種の実施決定
6月22日	『自然とともに暮らせる街について学ぼう！環境とみどりのヒミツ探検ツアー』
6月24日	【MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless】 身体で世界を捉え考える「運動の森」エリアがリニューアルオープン
6月24日	"ヒルズの未来形"「虎ノ門・麻布台プロジェクト」 東京都下水道局と下水熱利用事業に関する協定を締結
7月1日	【六本木ヒルズ】「キッズワークショップ2021」をオンラインで開催
7月5日	「森ビルブランドムービー」と「都市の研究施設」 「カンヌライオンズ2020/2021」でブロンズ賞をダブル受賞！
7月6日	お台場ヴィーナスフォートでインタラクティブなXR体験提供の実証実験を実施
7月8日	長野県茅野市と「地方創生に係る包括連携協定」を締結
7月21日	パレットタウン 各館閉館/事業終了について
8月2日	「（仮称）西新宿一丁目地区プロジェクト」に参画
8月3日	経済産業省による「DX認定事業者」の認定を取得
9月1日	森ビル、都市づくりにおける「文化」への取り組みを強化 文化事業部・新領域事業部を新設し、磁力ある都市づくりをさらに加速
9月1日	「火災時初動訓練VRシミュレーター」を独自開発
9月9日	「ビルシステム向けサイバーセキュリティシステム」を独自開発

添付資料

中間連結比較貸借対照表



(単位:百万円)

(単位:百万円)

資 産 の 部			
科 目	2021年3月31日	2021年9月30日	増減
流 動 資 産			
現 金 及 び 預 金	317,345	351,788	34,443
受取手形及び営業未収入金	9,633	-	△ 9,633
受取手形、営業未収入金及び契約資産	-	10,924	10,924
有 価 証 券	52,000	2,000	△ 50,000
棚 卸 資 産	21,055	28,139	7,083
そ の 他	28,771	29,334	562
貸 倒 引 当 金	△ 33	△ 18	15
流 動 資 産 合 計	428,772	422,168	△ 6,604
固 定 資 産			
有 形 固 定 資 産			
建 物 及 び 構 築 物	237,872	235,289	△ 2,582
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	11,541	11,144	△ 396
工 具 、 器 具 及 び 備 品	6,876	6,933	56
土 地	485,593	487,816	2,223
建 設 仮 勘 定	124,058	127,160	3,102
不 動 産 仮 勘 定	153,520	146,990	△ 6,529
信 託 不 動 産	587,222	579,723	△ 7,499
そ の 他	1,722	1,725	3
有 形 固 定 資 産 合 計	1,608,408	1,596,784	△ 11,623
無 形 固 定 資 産			
借 地 権	55,486	55,705	218
の れ ん	11,896	11,650	△ 246
そ の 他	5,601	6,180	578
無 形 固 定 資 産 合 計	72,985	73,536	551
投 資 そ の 他 の 資 産			
投 資 有 価 証 券	39,799	43,348	3,549
エ ク イ テ ィ 出 資	24,751	24,809	58
長 期 貸 付 金	58,716	60,154	1,438
退職給付に係る資産	1,065	1,138	72
繰 延 税 金 資 産	140	105	△ 35
そ の 他	47,558	46,085	△ 1,472
貸 倒 引 当 金	△ 1,201	△ 1,402	△ 200
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	170,828	174,239	3,410
固 定 資 産 合 計	1,852,222	1,844,560	△ 7,661
資 産 合 計	2,280,994	2,266,728	△ 14,266

負 債 の 部			
科 目	2021年3月31日	2021年9月30日	増減
流 動 負 債			
支払手形及び営業未払金	10,195	7,670	△ 2,524
短 期 借 入 金	47,069	45,716	△ 1,353
1年内償還予定の社債	22,950	12,950	△ 10,000
未 払 法 人 税 等	2,563	2,678	114
賞 与 引 当 金	1,315	1,336	20
そ の 他	50,278	44,882	△ 5,396
流 動 負 債 合 計	134,373	115,233	△ 19,139
固 定 負 債			
社 債	213,000	213,000	-
長 期 借 入 金	1,144,528	1,140,020	△ 4,507
受 入 敷 金 保 証 金	81,266	84,727	3,461
長 期 預 り 金	1,575	1,285	△ 290
退職給付に係る負債	1,745	1,774	29
役員退職慰労引当金	938	993	54
固定資産解体費用引当金	3,500	3,500	-
繰 延 税 金 負 債	123,355	124,589	1,233
そ の 他	7,267	6,955	△ 312
固 定 負 債 合 計	1,577,178	1,576,847	△ 331
負 債 合 計	1,711,551	1,692,081	△ 19,470
純 資 産 の 部			
株 主 資 本			
資 本 金	79,500	79,500	-
資 本 剰 余 金	22,539	22,539	-
利 益 剰 余 金	443,610	445,676	2,065
自 己 株 式	△ 11,507	△ 11,507	-
株 主 資 本 合 計	534,142	536,208	2,065
その他の包括利益累計額			
その他有価証券評価差額金	10,688	9,936	△ 752
繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 489	△ 635	△ 146
為 替 換 算 調 整 勘 定	15,134	18,773	3,638
退職給付に係る調整累計額	275	241	△ 33
その他の包括利益累計額合計	25,609	28,315	2,706
非支配株主持分	9,691	10,124	432
純 資 産 合 計	569,443	574,647	5,204
負 債 純 資 産 合 計	2,280,994	2,266,728	△ 14,266

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 2020年4月 1日 至 2020年9月30日	自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日	増減
営 業 収 益	118,613	108,189	△ 10,423
営 業 原 価	77,938	74,662	△ 3,276
営 業 総 利 益	40,674	33,527	△ 7,147
販売費及び一般管理費	10,593	11,730	1,136
営 業 利 益	30,080	21,796	△ 8,283
受 取 利 息	296	392	95
受 取 配 当 金	741	156	△ 584
受 取 補 償 金	963	963	△0
持分法による投資利益	830	1,000	169
投資事業組合運用益	-	649	649
そ の 他	1,279	1,408	129
営 業 外 収 益	4,111	4,571	459
支 払 利 息	3,821	3,597	△ 224
金 融 手 数 料	606	583	△ 23
そ の 他	82	94	11
営 業 外 費 用	4,510	4,274	△ 236
経 常 利 益	29,681	22,093	△ 7,588
固 定 資 産 売 却 益	708	10	△ 697
投資有価証券売却益	47	859	811
補 助 金 収 入	32	369	337
そ の 他	6	9	2
特 別 利 益	793	1,248	454
固 定 資 産 売 却 損	36	4	△ 31
固 定 資 産 圧 縮 損	483	-	△ 483
事業再編に伴う損失	-	683	683
新型コロナウイルス感染症による損失	3,037	861	△ 2,176
そ の 他	12	142	129
特 別 損 失	3,570	1,691	△ 1,878
税金等調整前中間純利益	26,905	21,650	△ 5,254
法人税、住民税及び事業税	3,931	5,434	1,502
法 人 税 等 調 整 額	3,665	2,293	△ 1,371
中 間 純 利 益	19,308	13,922	△ 5,386
非支配株主に帰属する中間純利益	177	273	95
親会社株主に帰属する中間純利益	19,131	13,649	△ 5,481