森ビル株式会社　2027年3月期 中間決算報告

2026.11.17



森ビル戦略エリア

2027年3月期　中間決算概要

2027年3月期　中間連結損益計算書の概要

（単位：億円）

	2026/3 中間期	2027/3 中間期	増減
営業収益	2,290	2,237	△2.3%
営業利益	681	650	△4.6%
営業外損益	△45	△60	
経常利益	636	589	△7.4%
特別損益	7	△2	
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	△11.1%
EBITDA※	942	931	△1.3%

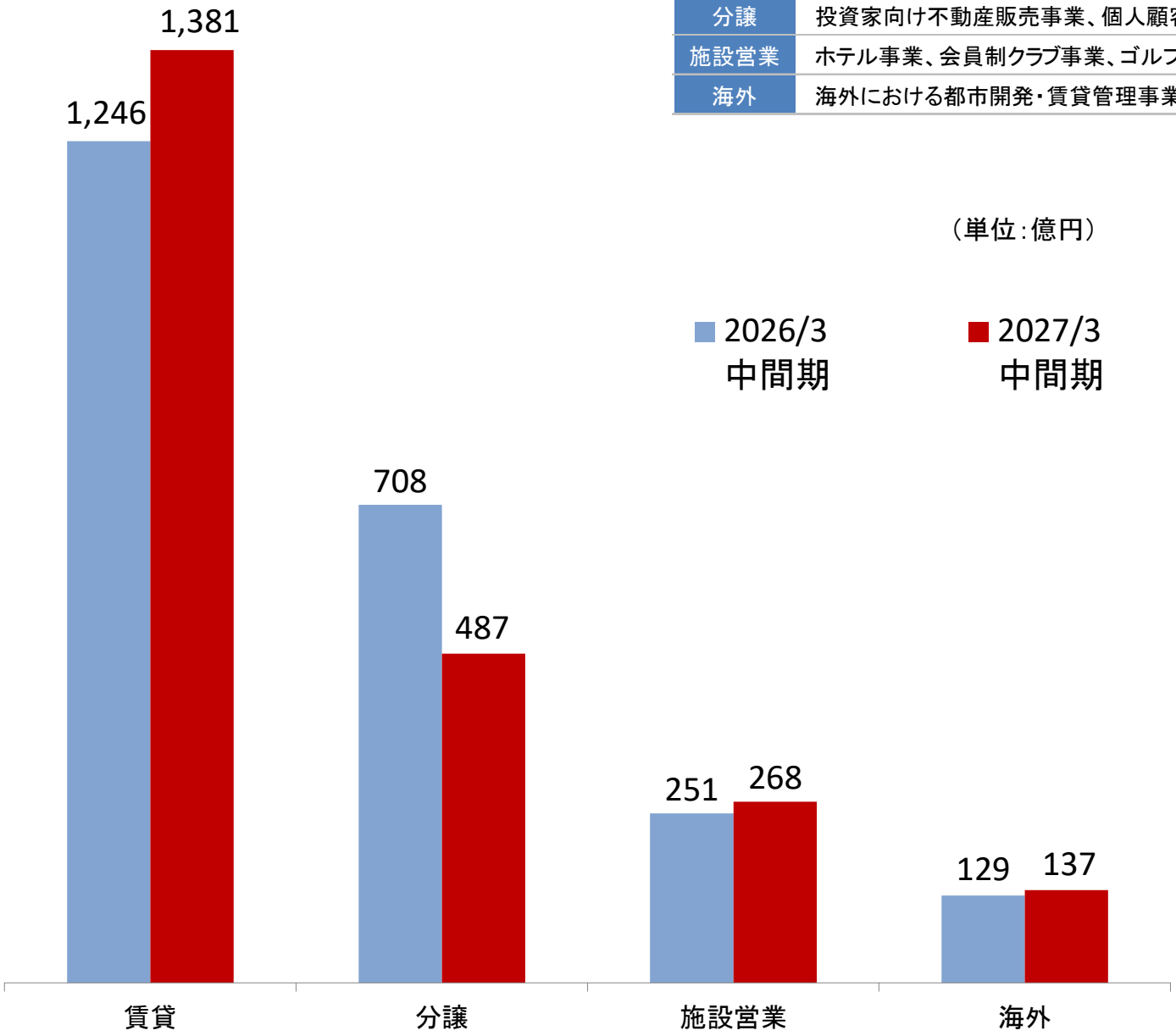
※営業利益＋受取利息・配当＋持分法投資損益＋減価償却費＋のれん償却費

2027年3月期中間決算　営業収益の内訳

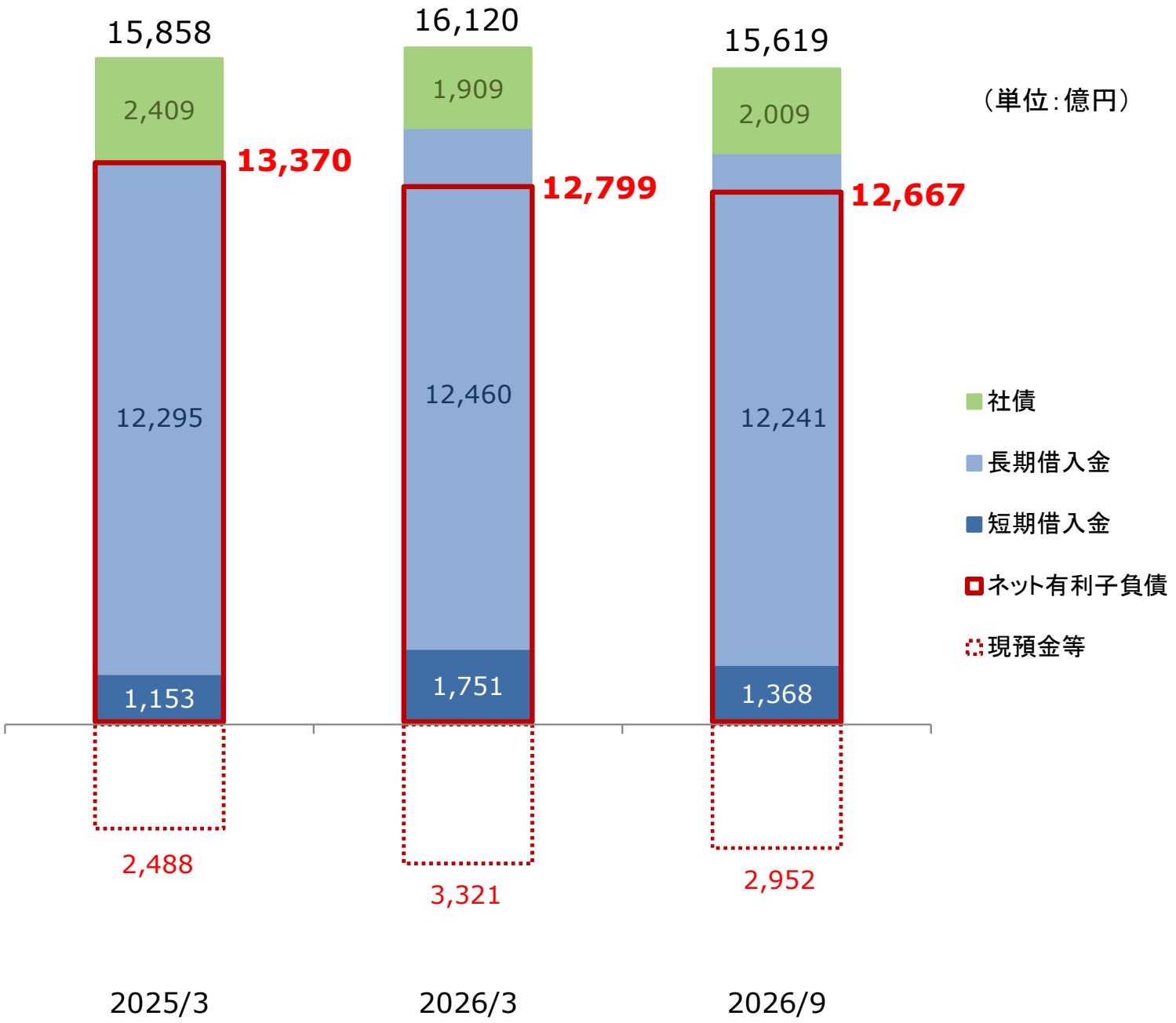
セグメントの内容

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

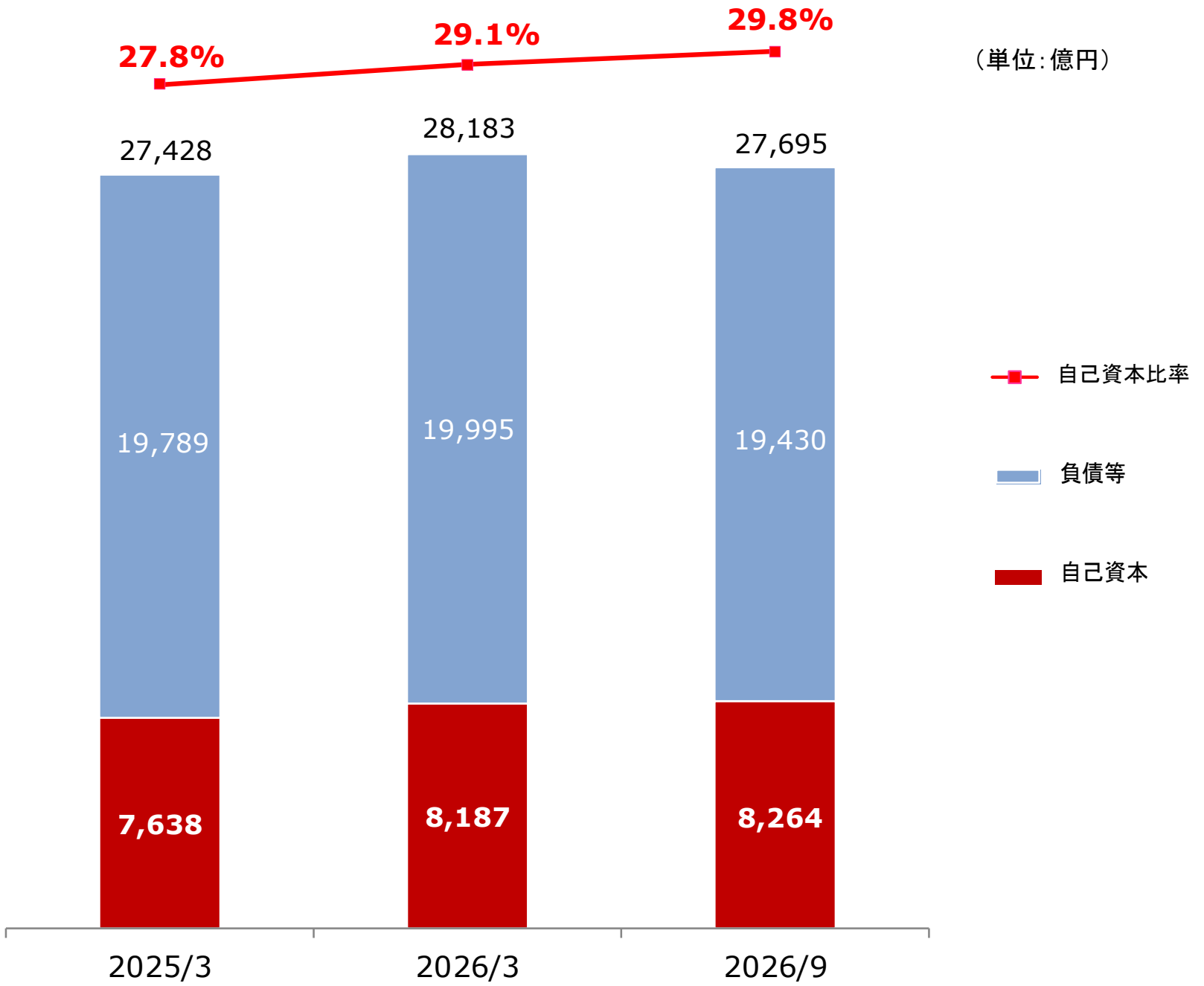
（単位：億円）



2027年3月期中間決算　有利子負債の状況



2027年3月期中間決算　自己資本(比率)の状況



2027年3月期 業績予想

2027年3月期　業績予想

（単位：億円）

	2026/3	2027/3 予想	増減
営業収益	4,111	4,370	+6.3%
営業利益	979	1,065	+8.7%
経常利益	912	920	+0.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	530	580	+9.3%
EBITDA	1,515	1,620	+6.9%

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。

新社長に向後康弘が就任

- 2026年5月開催の臨時取締役会において15年ぶりの代表取締役交代を決定。6月23日付で、向後康弘が代表取締役社長に、辻慎吾が取締役会長に就任。
- 麻布台ヒルズと虎ノ門ヒルズが軌道に乗ったこと、六本木五丁目プロジェクト等の次世代プロジェクトの道筋がついたこと、リーダークラスの人材が育ってきたこの機に、次の10年、20年を見据えて世代交代。
- 新体制のもと、「森ビルらしさ」を社員全員で受け継ぎ、「都市をつくり、都市を育む仕事」を通じて社会に貢献し、東京ひいては日本の発展に貢献していく。







社長交代に関する記者会見（2026年5月20日）

「六本木五丁目プロジェクト」を推進中

- 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。
- 世界25か国で43軒のホテルを運営する世界最高峰のラグジュアリーホテル運営会社ローズウッドによる、東京初進出のウルトララグジュアリーホテルが約330mのメインタワーの最上層部に誕生。

※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

- 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を誘致する予定。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



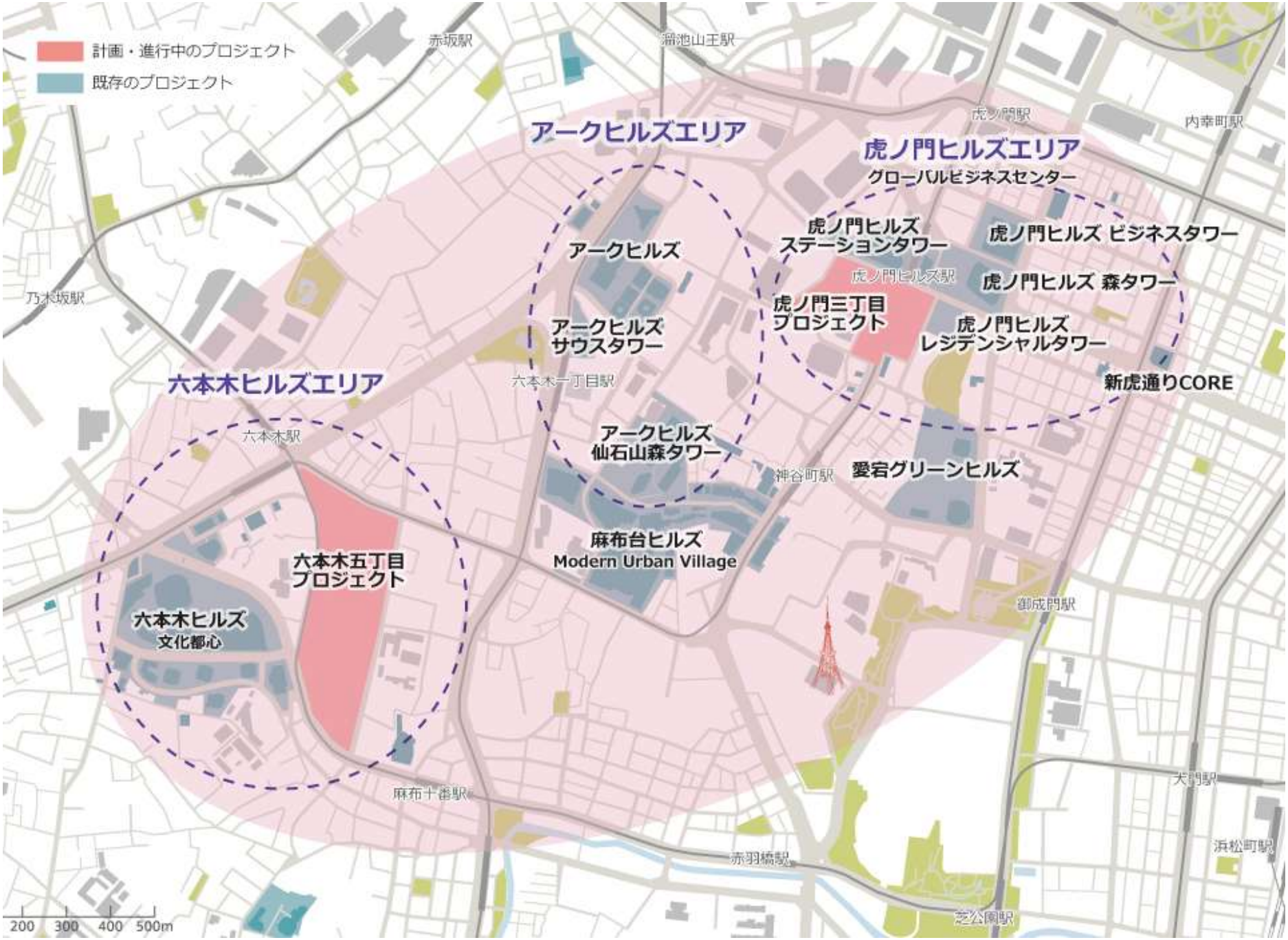
高層階外観



エントランス外観

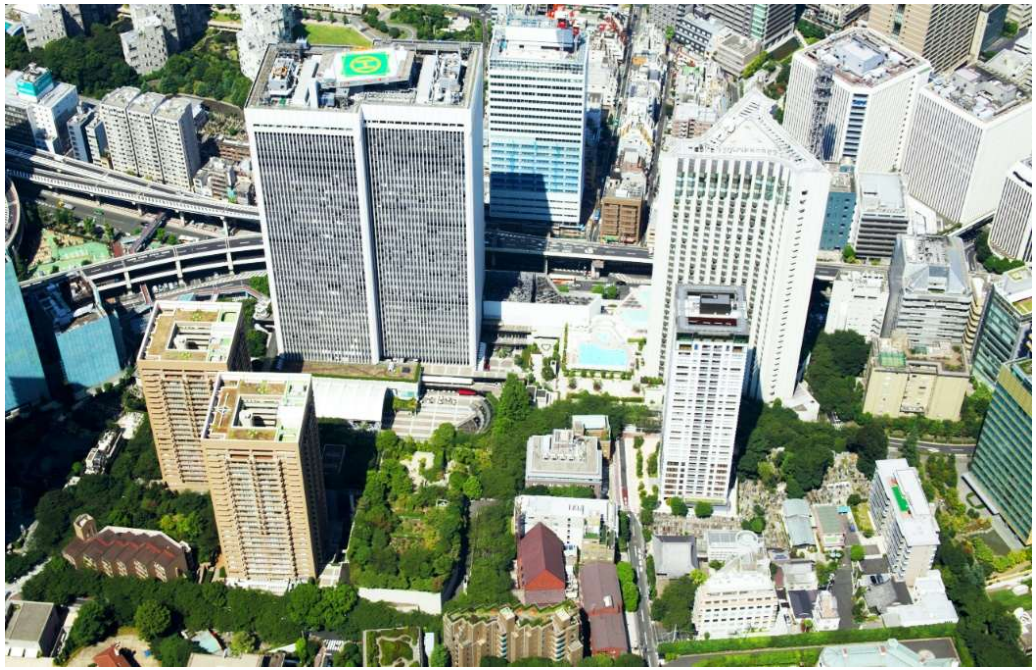


複数のヒルズを繋ぎ、新たな文化・経済圏を創出



アークヒルズ開業から40年

- 2026年3月31日、民間による日本初の大規模再開発事業として、17年の歳月をかけて誕生した「アークヒルズ」が開業から40年を迎えた。
- 森ビルの都市開発モデルである「ヴァーティカル・ガーデンシティ」の具現化であり、国際水準のオフィス、住宅、ホテル、ガーデン、コンサートホールなど、多様な都市機能が徒歩圏内で集積したコンパクトシティ。六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズ、麻布台ヒルズに繋がる「ヒルズの原点」。
- 緑被率は1990年の23.2%から2025年には40.0%へと大幅に向上。多様な機能をもつ微生物が生息する土壌環境は、里山林のそれに近づいていることが明らかになった。
- 開業から40年が経過した現在でも、「ヒルズマルシェ」「ARK Hills Music Week」「秋祭り」などは多くの人々で賑わい、街には豊かなコミュニティが根付き、世代を超えて人々の絆が育まれ続けている。



アークヒルズ



四季の移ろいを感じられるガーデン



ヒルズマルシェ



ARK Hills Music Week



秋祭り

「麻布台ヒルズ」
Green＆Wellnessを体現する様々な取り組みを推進中

- 街のコンセプトを支える柱の1つである「Green」を体現すべく、麻布台ヒルズの豊かな“緑”を巡る「みどりのツアー」や、親子向けイベント「FAMILY GREEN アトリエ」を定期開催。これまでに延べ約2,000名が参加。
- 緑地空間において拡張生態系緑地「Green Pool」の運用を開始。先進的な都市緑化の実装により、自然生態系を超える豊かな生物多様性を実現するとともに、植え付けや収穫等の体験型プログラムも提供。
- 中央広場や果樹園で採れた果実を店舗やホテルのメニューに活用。“麻布台ヒルズ産”の果実を使ったジン、スムージー、カプレーゼなどを開発。
- もう1つの柱である「Wellness」については、9月より都市で働く人々の心身の健康と、都市における予防医療の実現を目指す取り組み「Hills for Wellness」を始動。人々の健康行動を促進する「街のウェルネスプログラム」や、企業の人事・健康経営担当者を対象とした「企業コミュニティプログラム」、街の環境や働き方が心身の健康に与える影響を分析する「慶應義塾大学との研究」を柱に、街と企業と大学による共創を通じて、都市で働く人々のウェルネス増進を目指す。


麻布台ヒルズ


みどりのツアー


FAMILY GREEN アトリエ


麻布台ヒルズ産の果実や野菜を収穫


慶應義塾によるウェルネスセミナー


Hills for Wellness～MOVE MORE 体操～

「虎ノ門ヒルズ」
グローバルビジネスセンター形成に向けて推進中

- 街のコンセプトである「グローバルビジネスセンター」形成に向けて、賑わい創出やイノベーション誘発に向けた様々な取り組みを推進中。
- 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」には123社・850名が参画。大企業の新規事業部門特有の課題解決に求められる知識やマインドセットを獲得するためのイベントを年間300件以上実施。350社・1400名超が参画する日本最大級のスタートアップ集積拠点「CIC Tokyo」とも連携し、約390の新規事業創出プロジェクトが進行中。クロスセクターで社会課題解決を目指す拠点「Glass Rock」では、官民連携による社会課題の解決を目指して各種プロジェクトを推進中。情報発信拠点「TOKYO NODE」では、XRをはじめとするデジタル技術を活用し、「その場所でしかできない体験＝LBE（ロケーションベースド・エンターテインメント）」市場の形成と流通促進を目指して活動中。
- 10月1日～10月31日には、視覚障がい者の移動を支援する自律型ナビゲーションロボット「AI スーツケース」の実証実験を実施。
- 虎ノ門横丁では開業6周年記念イベント「虎横祭2026～『ありがとう』を『おいしい』で還そう！～」、ステーションアトリウムでは朝のトークイベント「Hills Breakfast」など、街を挙げて賑わい創出やイノベーション誘発に向けたイベントを展開中。



虎ノ門ヒルズ



ARCH Toranomon Hills



Glass Rock



虎横祭



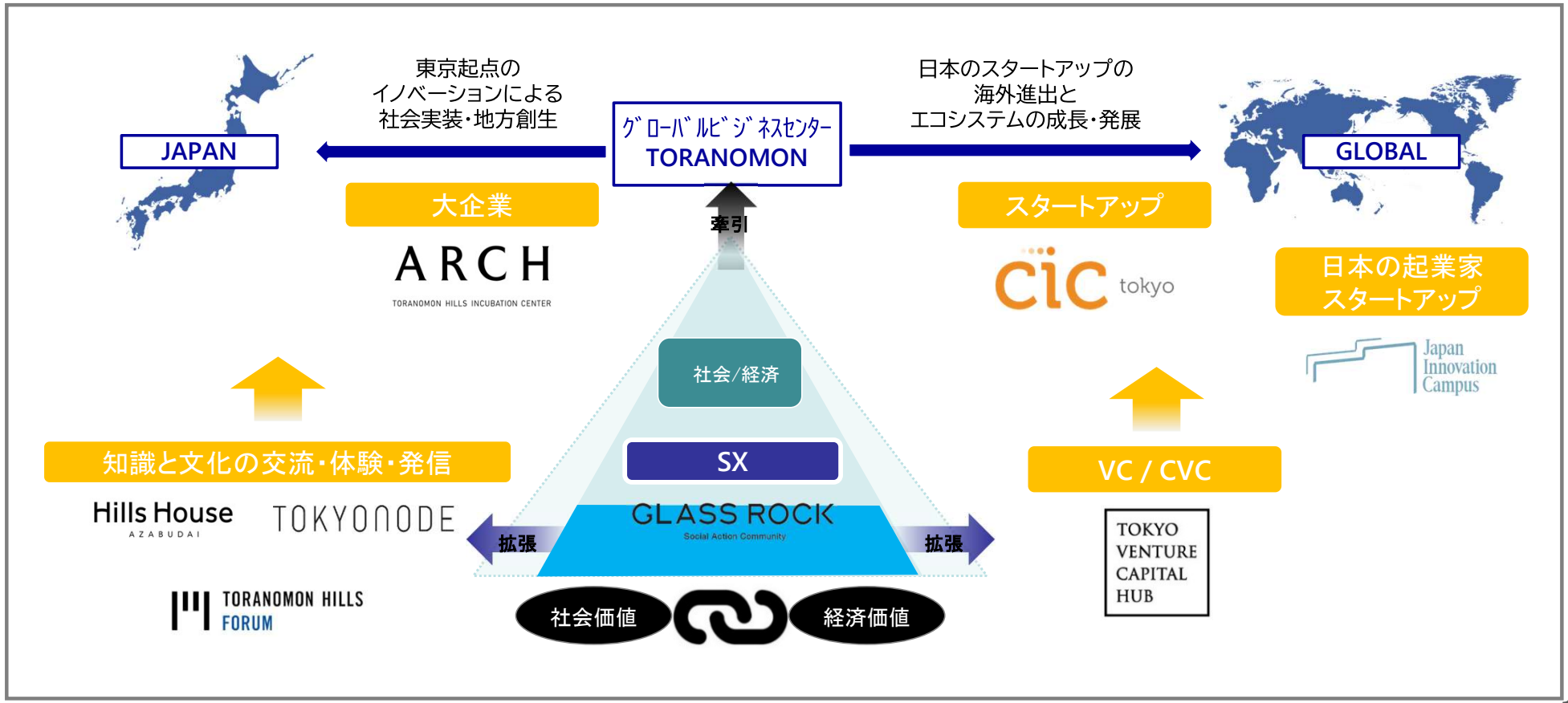
Hills Breakfast



「AI スーツケース」実証実験

森ビル独自のイノベーションエコシステムを構築中

- 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などを舞台に、森ビル独自のイノベーションエコシステムを構築中。
- 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 Toranomon Hills」や日本最大級のスタートアップ集積拠点「CIC Tokyo」が集積。森タワーで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と低層部では情報発信拠点「TOKYO NODE」、麻布台ヒルズでは日本初のベンチャーキャピタル集積拠点「Tokyo Venture Capital Hub」を運営。また、米国・シリコンバレーではスタートアップ支援拠点「Japan Innovation Campus」を運営。
- 加えて、ヒルズのイノベーション施設とファンドの両輪で新産業創出を加速すべく、Spiral Innovation Partners株式会社と共同で、100億円規模のコーポレートベンチャーキャピタルファンド「森ビルイノベーションファンド投資事業有限責任組合」を設立。



森ビルのイノベーションエコシステム（イメージ）

様々なヒルズでアートイベントや展覧会を開催

- 六本木ヒルズの森美術館では、4月29日～9月23日に「ロン・ミュエク」展を開催し、45万人が来場。10月31日～2027年3月28日には、「森万里子：燦燦」を開催。
- 麻布台ヒルズの森ビル　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は、開館約2年6カ月となる7月31日に、世界185以上の国・地域から来場者数400万人を達成。麻布台ヒルズギャラリーでは、8月28日～10月25日「RYUICHI SAKAMOTO + SHIRO TAKATANI AMBIENT KYOTO – TOKYO」を開催。
- 虎ノ門ヒルズのTOKYO NODEでは、7月3日～9月27日、アメリカを代表するマルチメディアアートの巨匠トニー・アウスラーの日本初大規模個展「トニー・アウスラー：技術と霊知のはざま～魔術、メディア、アート～」を開催。また、10月9日～10月17日には、2回目となる日本最大規模の広告クリエイティブフェスティバル「虎ノ門広告祭」を開催し、528名のクリエイターが参加。10月30日～2027年1月11日には、国内外で活躍する気鋭のアーティスト・YOSHIROTTENの個展「ヨシロットン展　彼方との交信／BEYOND EARTH」を開催中。



ロン・ミュエク 《マス》 2016-2017年
所蔵：ビクトリア国立美術館（メルボルン）、2018年フェルトン遺贈
展示風景：「ロン・ミュエク」森美術館（東京）2026年
撮影：長谷川健太　画像提供：森美術館



チームラボボーダレス 特別展「宇宙の非対称性について」
チームラボ「Asymmetric Existence」シリーズ © チームラボ



トニー・アウスラー展



森 万里子《Wave UFO》1999-2002年
展示風景：「Wave UFO」ブレゲンツ美術館（オーストリア）2003年
撮影：リチャード・リーロイド



「RYUICHI SAKAMOTO + SHIRO TAKATANI
AMBIENT KYOTO – TOKYO」



虎ノ門広告祭

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。六本木ヒルズや麻布台ヒルズ、虎ノ門ヒルズ、アーク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。 2026年7月25日～8月16日には、プログラムの内容や対象年齢も拡充し、約100種類・350講座のプログラムを開催し、3,000名以上の子どもたちが参加。
- 森ビルの街づくりのノウハウを活かし、主に小学3年生から6年生を対象に、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」では、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「六本木ヒルズのヒミツ探検ダイジェストツアー」を開催し、延べ240名が参加。これまでに開催してきた1日完結型プログラムに加えて、都市づくりの重要テーマについて総合的に学ぶ5日間の探究型プログラム「みらまちキャンプ」も展開中。
- さらに、7月25日～7月27日には、中学生・高校生を対象とした探究型プログラム「Machi-Brand Hack（マチブラハック）」を初開催。小学生・中学生・高校生を対象としたプログラムが揃い、成長に合わせた中長期的かつ段階的プログラムの提供が可能に。



ヒルズ・ワークショップ フォー・キッズ



ヒルズ・ワークショップ フォー・キッズ



六本木ヒルズのヒミツ探検ダイジェストツアー



みらまちキャンプ



Machi-Brand Hack



Machi-Brand Hack

「サステナビリティに関する取り組み」
再生可能エネルギー発電所を順次開発中

- 当社グループの温室効果ガス排出量削減目標については、2022年9月にRE100に参加、同12月に中間目標についてSBTi認定取得、2026年3月末時点で国内需要の約9割を再エネ電力に切替え完了。
- 「営農型太陽光発電所」や「蓄電池併設型太陽光発電所」を順次開発中。2026年9月末時点で営農型：3施設、蓄電池併設型：1施設が稼働中（蓄電池併設型はさらに2施設を開発中）。各発電所では自治体との防災協定等の締結により地域防災力向上に寄与。「営農型太陽光発電所」では、営農体験イベントを実施し、収穫した農作物の一部を子ども食堂に寄付。加えて、アークヒルズで開催された「ヒルズマルシェ」にて、収穫した野菜（キャベツ、トマト、ナスほか）を販売。
- 各発電所で生み出される再生可能エネルギー由来の電力は、関東エリアに広く点在する複数の再エネ発電所と、東京都心部で当社が管理・運営する複数の物件との間で、複数対複数の効率的なPPAの仕組みにて供給を実施。将来的には当社が所有する複数の再エネ発電所や系統用蓄電所と、東京都心にある当社物件をネットワークで結び、再生可能エネルギーで都心のビルの電力を無駄なく賄っていく仕組み（広域VPP -ヴァーチャル・パワープラント-）の構築を目指す。



営農型太陽光発電所（茨城県筑西市）



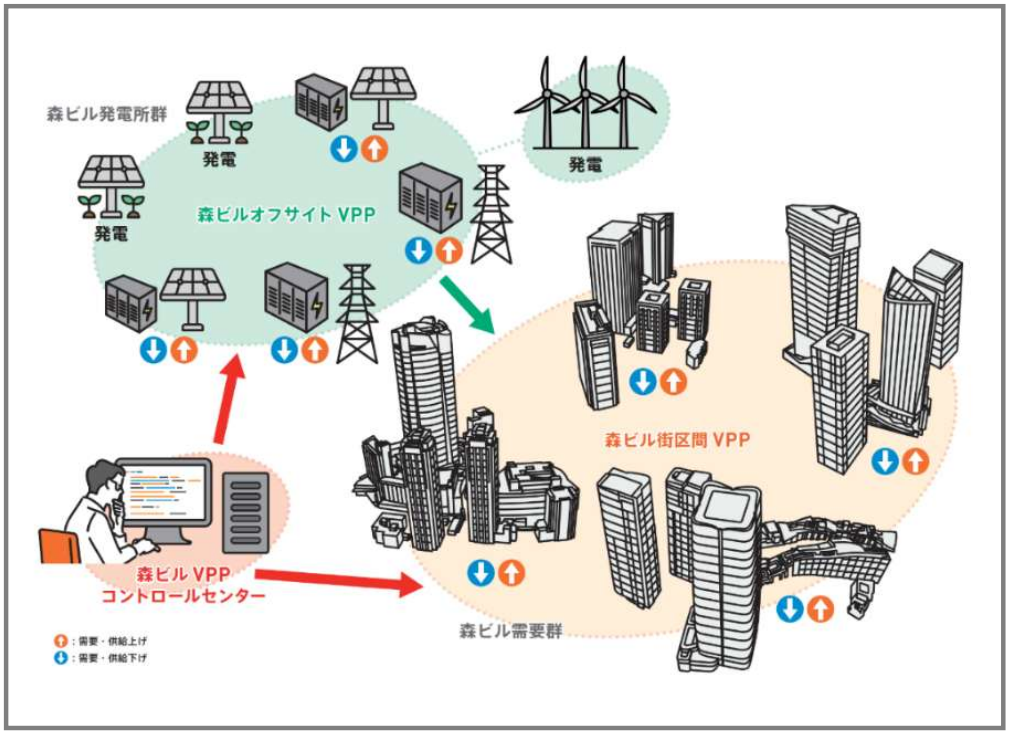
営農型太陽光発電所での収穫体験



系統用蓄電所（埼玉県深谷市）



収穫野菜をヒルズマルシェで販売



広域ヴァーチャル・パワープラント（イメージ）

サステナビリティ・設計・土木に関する認証・受賞

- **森ビル株式会社、麻布台ヒルズ、虎ノ門ヒルズが、サステナビリティや建築・計画・土木の観点において高い評価を獲得。**

「パートナーシップ構築大賞　中小企業庁長官賞」を受賞（森ビル株式会社）

サプライチェーン全体の付加価値向上や大企業と中小企業の共存共栄を目指して経済産業省が推進する「パートナーシップ構築大賞」において、森ビル株式会社が「中小企業庁長官賞」を受賞。「取引適正化への推進姿勢」と「パートナー企業との連携」が高く評価された。



空気調和・衛生工学会よりトリプル受賞（麻布台ヒルズ、虎ノ門ヒルズ）

空気調和・衛生工学会より、虎ノ門ヒルズ　ステーションタワーにおいて「第64回学会賞技術賞」、虎ノ門ヒルズ　森タワーにおいて「第26回特別賞十年賞」、麻布台ヒルズレジデンスAおよびガーデンプラザCにおいて「第3回コミッショニング賞」をそれぞれ受賞し、トリプル受賞を達成。



「日本都市計画学会賞＜計画設計賞＞」を受賞（麻布台ヒルズ）

麻布台ヒルズが、2025年度「日本都市計画学会賞＜計画設計賞＞」を受賞。都市計画に関し顕著な貢献をしたと認められる研究及び業績を成した者に対し授与される賞であり、受賞は今回が4度目。

「土木学会賞＜田中賞作品部門＞」を受賞（虎ノ門ヒルズの大規模歩道橋「T-デッキ」）

虎ノ門ヒルズ　ステーションタワーの大規模歩道橋「T-デッキ」が、2025年度土木学会賞＜田中賞作品部門＞を受賞。土木学会賞の受賞は、虎ノ門地下通路建設工事（2018年度「技術賞」）、虎ノ門ヒルズ ステーションタワー（2023年度「技術賞」）に続いて3度目。



2026年度　上半期 主な取り組み（プレスリリース配信日）

4月2日	【麻布台ヒルズ】「FAMILY GREEN アトリエ GW特別編―緑が誘う、100のあそびと表現―」を5月2日（土）～6日（水・休）に開催！
4月9日	【表参道ヒルズ】開業20周年企画「OMOTESANDO HILLS 20th」開催
4月14日	森ビル100億円規模のベンチャーキャピタルファンドを設立
4月23日	【虎ノ門ヒルズ】「Toranomon Hills Bar Hopping ～飲んで食べて美食巡り～」開催
5月11日	【虎ノ門ヒルズ】「虎横祭2026～『ありがとう』を『おいしい』で還そう！～」開催
5月14日	麻布台ヒルズに拡張生態系緑地「Green Pool」が誕生
5月15日	六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業　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
5月20日	代表取締役の異動および役員人事のお知らせ
5月26日	【TOKYO NODE】「ヨシロットン展　彼方との交信／BEYOND EARTH」虎ノ門ヒルズTOKYO NODEにて開催決定
5月28日	森ビル初となる米国での再開発事業「346 Madison Avenue」プロジェクトが始動
5月29日	東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2026
6月1日	「ヒルズ・ワークショップ フォー・キッズ 2026」を開催！
6月1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	「Machi-Brand Hack（マチブラハック）」を今夏に初開催
6月10日	【六本木ヒルズ】「ROPPONGI HILLS ICE！ICE！ICE！ 2026」開催
6月11日	【TOKYO NODE】「どこか奇妙な職業体験 真夜中の学芸員」開催！
6月15日	【東京シティビュー】TVアニメ『薬屋のひとりごと』 シリーズ初の夜空と舞をテーマにした没入型イベント、今夏開催決定！
6月16日	「ヒルズ グルメバーガーグランプリ 2026」開催
6月18日	【麻布台ヒルズ ヒルズハウス】「Hills Parfait Collection 2026 @Hills House」を開催
6月22日	【アークヒルズ】「夏の激辛グランプリ2026」開催
6月23日	【森美術館】「森万里子：燦燦」開催

2026年度　上半期 主な取り組み（プレスリリース配信日）

6月24日	【森美術館】「森アートアワード2026 グランプリ受賞記念展：片山真理」2026年10月31日（土）から森美術館で開催
6月25日	【麻布台ヒルズギャラリー】新体験型コンビニ「ギガマート展」2026年夏、開催決定！
6月25日	【虎ノ門ヒルズ】「TORANOMON COOL SUMMER 2026」開催
6月26日	【虎ノ門ヒルズ】「Summer Mystery Night−虎ノ門ヒルズの“不可思議”な夜−」開催
6月29日	【東京シティビュー】世界中で愛される名作を東京の天空で楽しむイベントが開催決定
7月16日	【麻布台ヒルズ】「麻布台ヒルズ 納涼祭り 2026」開催
7月16日	【ARCH】新規事業創出を加速する新サービス「ARCH Booster Plan」を開始
7月22日	【TOKYO NODE】「虎ノ門広告祭」2026年10月9日～17日開催決定！
7月24日	【六本木ヒルズ】「六本木ヒルズ盆踊り2026」開催
8月3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】来場者400万人を達成！世界185以上の国と地域から来館
8月18日	【麻布台ヒルズ】麻布台ヒルズで「OUTDOOR CINEMA 2026」を開催！
8月19日	【アークヒルズ】「アークヒルズ 秋祭り 2026」開催
8月21日	【麻布台ヒルズ】麻布台ヒルズ「HARVEST WEEKS」を開催
9月4日	【アークヒルズ】「ARK Hills Music Week 2026」開催
9月9日	【表参道ヒルズ】秋のグルメ特集「この秋のひとさら」開催
9月11日	【森美術館】森美術館館長 片岡真実　フランス共和国「芸術文化勲章」受章
9月17日	【虎ノ門ヒルズ】「awa酒 week at 虎ノ門横丁 2026」開催
9月18日	【虎ノ門ヒルズ】「TORANOMON HILLS PLAY PARK vol.4」開催
9月24日	【アークヒルズ】 ヒルズマルシェ特別回「秋の大収穫祭」を開催
9月28日	森ビル初の「系統用蓄電所」埼玉県深谷市で運転開始
9月30日	『CHRISTMAS HILLS 2026』11月5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）

	2026年3月31日	2026年9月30日	増減
現金及び預金	332,109	293,264	△ 38,844
営業未収入金	31,159	30,835	△ 324
棚卸資産	59,691	62,207	2,515
その他	49,040	58,268	9,227
流動資産合計	472,001	444,576	△ 27,425
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
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	17,090	18,676	1,585
有形固定資産合計	2,008,400	1,976,144	△ 32,255
借地権	61,162	60,946	△ 216
その他	14,836	13,825	△ 1,011
無形固定資産合計	75,999	74,771	△ 1,227
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
その他	63,240	68,251	5,011
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

	2026年3月31日	2026年9月30日	増減
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
その他	76,124	66,132	△ 9,991
流動負債合計	283,623	290,692	7,068
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
繰延税金負債	145,989	148,136	2,147
その他	8,306	8,169	△ 136
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
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）

	2025年度 中間期	2026年度 中間期	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
特別損益	772	△ 259	△ 1,031
税金等調整前中間純利益	64,373	58,657	△ 5,716
税金等	20,503	19,599	△ 903
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