



開業10周年を迎えた六本木ヒルズ(2013年4月撮影)

森ビル株式会社

2013年3月期 決算報告

2013年5月30日

2013年3月期 決算概要

2013年3月期 連結損益計算書の概要

(単位:億円)

	2012/3	2013/3	対前期	
営業収益	2,002	2,484	+482	+24%
営業利益	470	420	△49	△11%
営業外収益	49	108	+58	
営業外費用	156	137	△18	
経常利益	363	391	+27	+8%
特別利益	32	93	+60	
特別損失	265	203	△61	
税金等調整前当期純利益	131	281	+149	
当期純利益	90	144	+54	+61%

2013年3月期 セグメント別実績

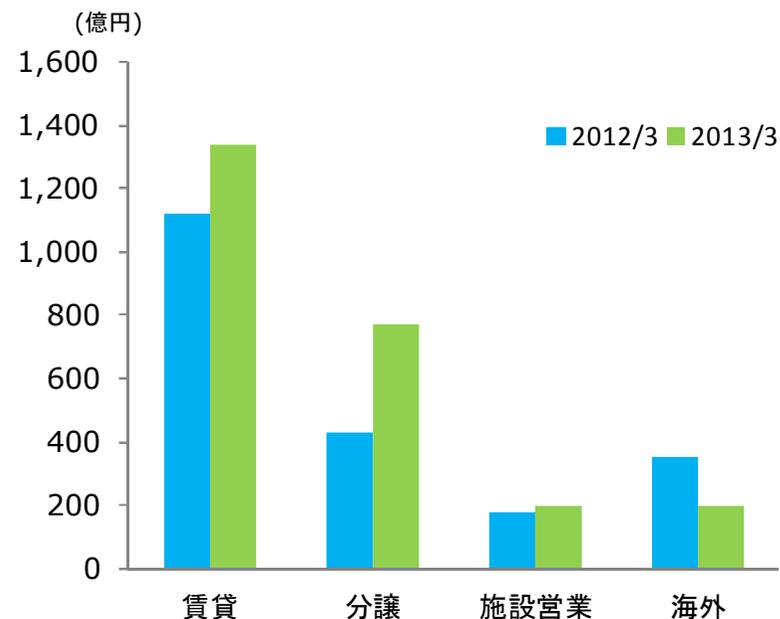
(単位:億円)

	2012/3	2013/3	対前期
営業収益	2,002	2,484	+482
賃貸	1,118	1,338	+220
分譲	432	772	+340
施設営業	180	195	+15
海外	352	201	△151
調整額	△ 81	△ 23	+58
営業利益	470	420	△49
賃貸	173	238	+64
分譲	300	219	△80
施設営業	5	7	+2
海外	133	38	△95
調整額	△ 142	△ 83	+58

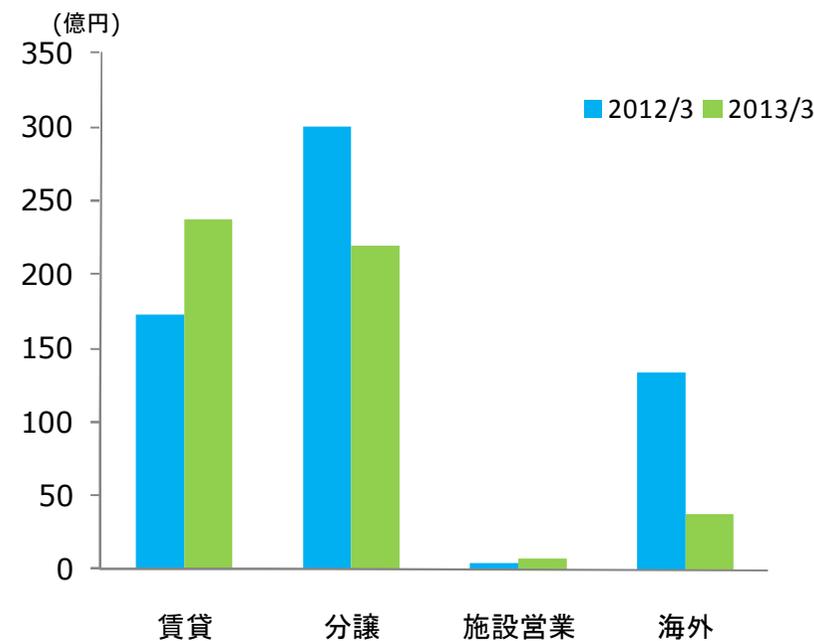
◆セグメントの内容

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、投資事業、その他
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
調整額	各セグメント間の取引額を消去

◆営業収益



◆営業利益



2013年3月期 セグメント別概要(賃貸)

(単位:億円)

	2012/3	2013/3	対前期
営業収益	1,118	1,338	+220
賃貸管理事業	711	749	+38
運営受託事業	205	345	+140
請負工事業	60	88	+27
地域冷暖房事業・電気供給事業	47	50	+2
投資事業	46	49	+3
その他事業	47	54	+6
営業利益	173	238	+64

◆主な増減要因

- 賃貸管理事業
「六本木ヒルズ森タワー」の稼働率上昇等により増収
- 運営受託事業
「虎ノ門ヒルズ」工事受託収益の増加等により増収
- 請負工事業
「アークヒルズ仙石山森タワー」の竣工に伴う
入居工事の増加等により増収
- 地域冷暖房事業・電気供給事業
節電の緩和により増収
- 投資事業
SPCからの配当の増加により増収

◆主な新規稼働及び新規取得物件

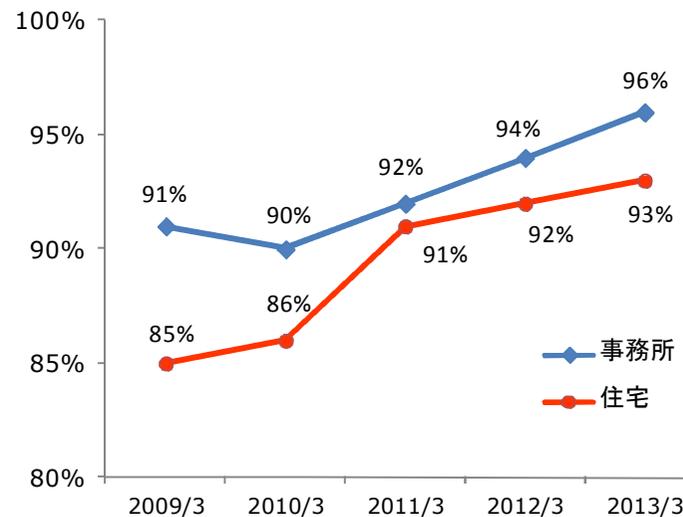


アークヒルズ仙石山森タワー
2012年8月竣工
延床面積: 143,720㎡



六本木ファーストビル
1993年10月竣工
延床面積: 45,754㎡

◆事務所・住宅稼働率の推移



2013年3月期 セグメント別概要(分譲)

(単位:億円)

	2012/3	2013/3	対前期
営業収益	432	772	+340
投資家向け不動産販売事業	422	630	+207
個人顧客向け住宅分譲事業	9	141	+132
営業利益	300	219	△80

◆主な増減要因

- 投資家向け不動産販売事業
「愛宕グリーンヒルズ」や「アークヒルズフロントタワー」の一部売却等により増収
- 個人顧客向け住宅分譲事業
「アークヒルズ仙石山レジデンス」の売却等により増収

◆主な計上物件



愛宕グリーンヒルズ
(事務所・住宅等の一部)
2001年10月竣工



アークヒルズフロントタワー
(事務所等の一部)
2011年1月竣工



アークヒルズ仙石山レジデンス
(住宅分譲)
2012年8月竣工

2013年3月期 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

	2012/3	2013/3	対前期
営業収益	180	195	+15
ホテル事業	116	129	+12
会員制クラブ事業	43	43	+0
ゴルフ事業	20	22	+1
営業利益	5	7	+2

◆主な増減要因

- ホテル事業
「グランドハイアット東京」の稼働率上昇等により増収
- 会員制クラブ事業
会員数の増加等により増収
- ゴルフ事業
「実戸ヒルズカントリークラブ」、「静ヒルズカントリークラブ」の入場者数の増加等により増収

◆主な運営施設

○ホテル事業
グランドハイアット東京



○会員制クラブ事業
六本木ヒルズクラブ



○ゴルフ事業
実戸ヒルズカントリークラブ



2013年3月期 セグメント別概要(海外)

(単位:億円)

	2012/3	2013/3	対前期
営業収益	352	201	△151
事務所	299	142	△156
ホテルその他	52	58	+5
営業利益	133	38	△95

◆主な増減要因

○事務所

前期に「上海環球金融中心」の一部を売却した反動により減収

○ホテルその他

「パークハイアット上海」の稼働率上昇等により増収

◆稼働物件一覧



上海環球金融中心
(中華人民共和国上海市)
2008年8月竣工
延床面積: 381,660㎡
事務所・ホテル・展望台等



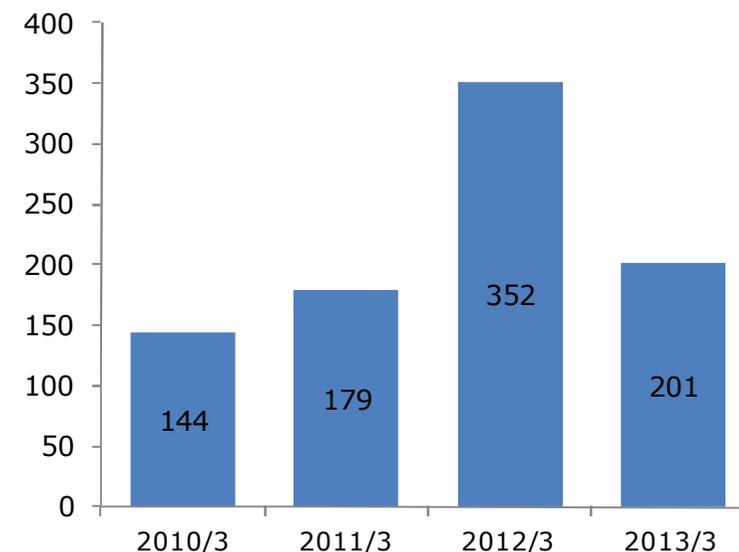
恒生銀行大廈
(中華人民共和国上海市)
1998年4月竣工
延床面積: 116,824㎡



森茂大廈
(中華人民共和国大連市)
1996年10月竣工
延床面積: 46,400㎡

◆営業収益の推移

(億円)



2013年3月期 連結貸借対照表の概要

(単位:億円)

	2012/3	2013/3	対前期
流動資産	1,902	2,258	+355
現預金等	745	1,113	+367
営業未収入金	156	296	+139
販売用不動産	731	600	△130
その他流動資産	269	248	△21
固定資産	10,451	10,769	+318
有形固定資産	9,037	9,050	+12
無形固定資産	657	647	△10
投資その他の資産	756	1,072	+316
資産計	12,354	13,027	+673
負債	9,178	9,648	+469
有利子負債*	7,290	7,446	+155
その他の負債	1,887	2,201	+314
純資産	3,175	3,379	+204
自己資本	2,952	3,144	+191
少数株主持分	222	235	+12
負債純資産計	12,354	13,027	+673

◆主な増減要因

○流動資産

現預金等は、社債の発行等により増加
販売用不動産は、物件を売却したことにより減少

○固定資産

投資その他の資産は、エクイティ出資により増加

○負債

有利子負債は、社債の償還資金を前倒して調達したこと等により増加
その他の負債は、「虎ノ門ヒルズ」の工事進捗により増加

○自己資本

利益の積上げ等により増加

【起債方針】

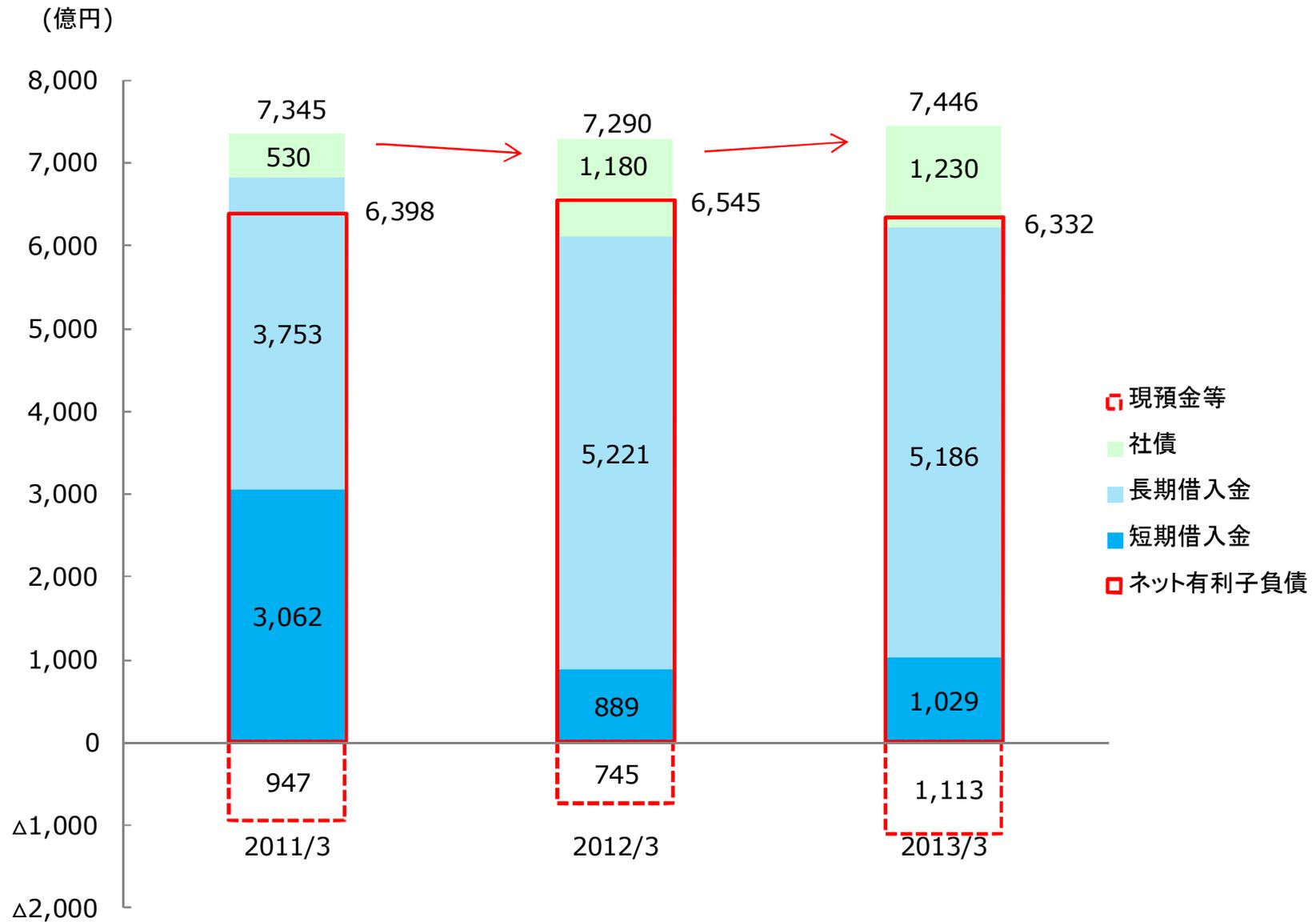
同業他社の水準等を勘案し、当面は単体有利子負債の20%～25%程度を上限と認識しながら、市場動向を見極めつつ機動的に発行する

○賃貸等不動産の時価

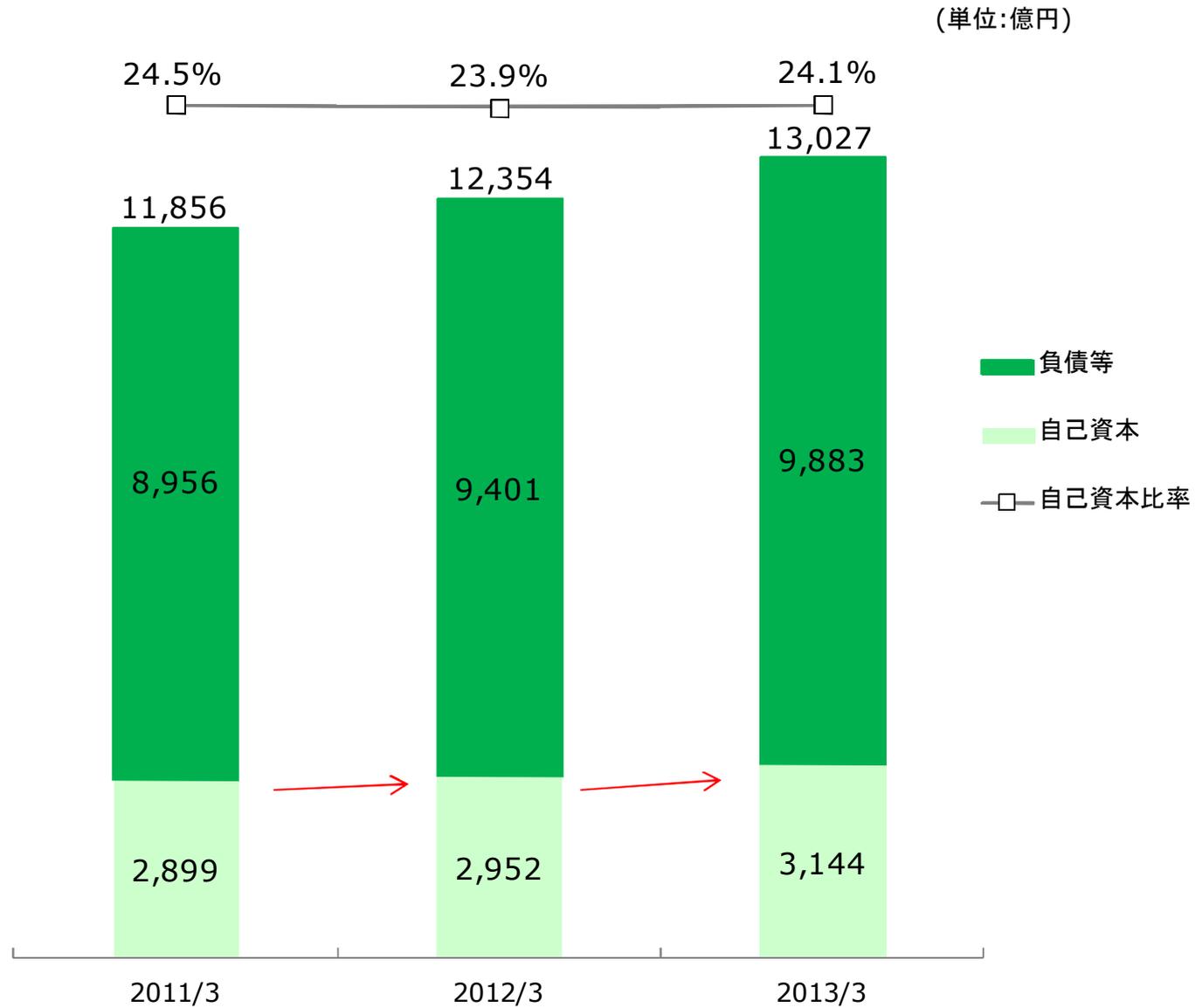
2013/3月期
連結上の簿価: 8,600億円
連結上の時価: 13,104億円
含み益 : 4,503億円

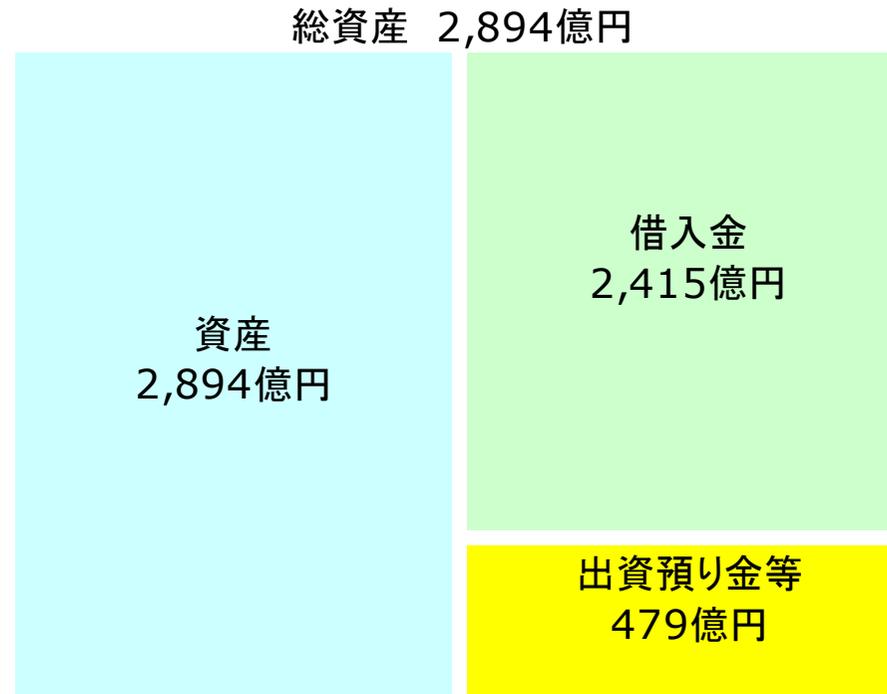
*有利子負債=短期借入金+長期借入金+社債

2013年3月期 有利子負債の状況



2013年3月期 自己資本(比率)の状況





- ・有報開示基準(一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針)により計算
- ・総資産は各SPC等の直近決算資料などより算出

2014年3月期 業績予想

2014年3月期 業績予想

(単位:億円)

	2013/3	2014/3 予想	対前期
営業収益	2,484	2,500	+16
賃貸	1,338	1,370	+32
分譲	772	650	△122
施設営業	195	200	+5
海外	201	310	+109
調整額	△ 23	△ 30	△ 7
営業利益	420	480	+60
賃貸	238	200	△38
分譲	219	250	+31
施設営業	7	10	+3
海外	38	120	+82
調整額	△ 83	△ 100	△17
経常利益	391	400	+9
当期純利益	144	220	+76

◆セグメント別要因

- 賃貸
アークヒルズ仙石山森タワーの通期稼働や虎ノ門ヒルズの受託収益の増加により増収となるものの、前期の反動により減益の見通し
- 分譲
物件売却の減少により減収となるものの、利益率の向上により増益の見通し
- 施設営業
ホテル事業における稼働率の上昇等により増収増益の見通し
- 海外
物件売却等により増収増益の見通し

2013年3月期の取り組み

1. アークヒルズ 仙石山森タワー



2012年8月撮影

所在地	東京都港区六本木1丁目、虎ノ門5丁目
敷地面積	約15,300㎡
延床面積	約143,500㎡
階数	(複合棟) 地上47階、地下4階 (住宅棟) 地上6階、地下2階
主要用途	事務所、住宅、店舗
着工	2009年10月
竣工	2012年8月

<プロジェクトの特徴>

- アークヒルズエリアを牽引するプロジェクト
- 事業継続できるオフィス環境
環境性能評価「CASBEE」最高ランク「S」
高い耐震性能、非常用発電設備の導入
- 小分割オフィス(プレミアムオフィス)
- 住宅 (276戸 2BR~3BR中心最大5BR)
- まちの保育園
- 商業施設(華都飯店、ソラシオ他)
- 生物多様性の緑(緑被率30%)
JHEP認証 日本初の最高ランク「AAA」

1. アークヒルズ 仙石山森タワー



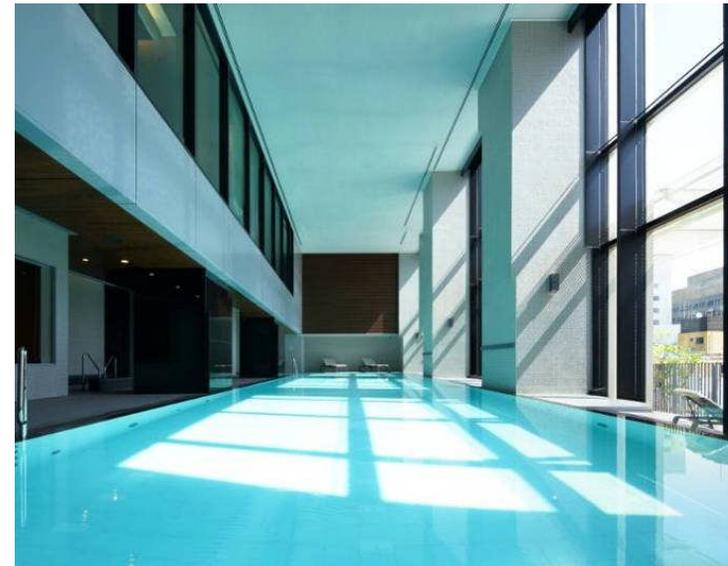
オフィス空間(2,000㎡の無柱空間)



スカイラウンジ(25F) 小分割オフィス(プレミアムオフィス)



レジデンス (賃貸住戸+分譲住戸)



ヒルズスパ仙石山(1F)

1. アークヒルズ 仙石山森タワー



こげらの庭(ビオトープのある憩いの広場)



展望回廊 (360度回遊できる回廊)



認可保育園「まちの保育園」



パブリックアート 《無限(インフィニティ)》トミエ オオタケ作

2.【建築中】アークヒルズ サウスタワー



2013年5月撮影

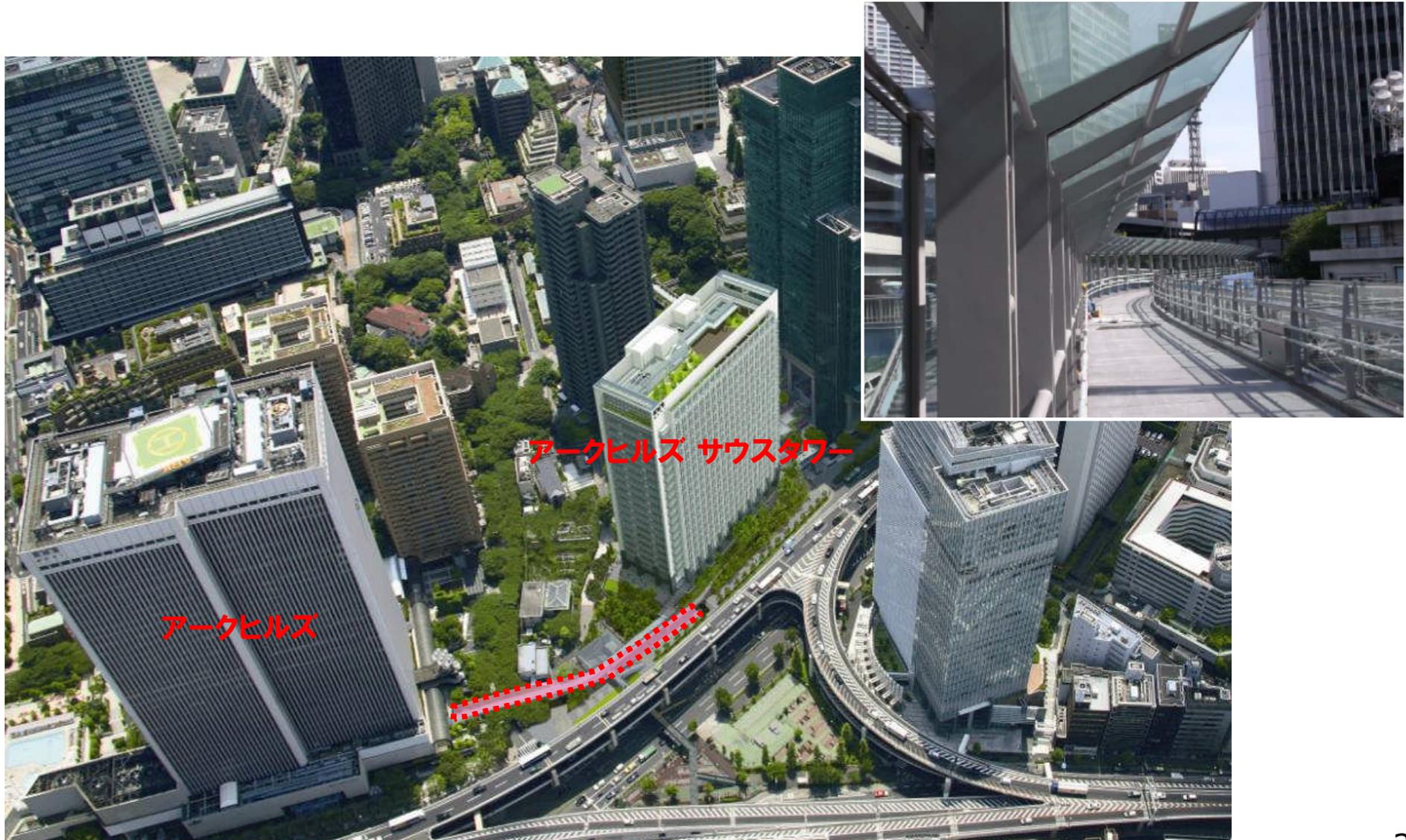
所在地	東京都港区六本木1丁目
敷地面積	約5,800㎡
延床面積	約55,000㎡
階数	地上20階、塔屋1階、地下3階
主要用途	事務所、店舗、駐車場
着工	2011年4月
竣工	2013年8月末（予定）

<プロジェクトの特徴>

- アークヒルズエリアの真の国際都心形成を加速させるプロジェクト
- 新設するデッキにより、駅とアークヒルズエリアをつなぎ、エリアを進化させる
- ビジネスの拠点となる駅直結の最新鋭の複合オフィスビル
- 多様なワークスタイルをサポートする機能
- 豊かな働き方を実現し、環境負荷に配慮した機能的なオフィス
- BCPの需要を満たす最高水準の耐震、防災機能（3種類の制振装置を採用、非常用発電機導入）
- 森ビル初のDBJグリーンビルディング認証 最高位「プラチナ」取得

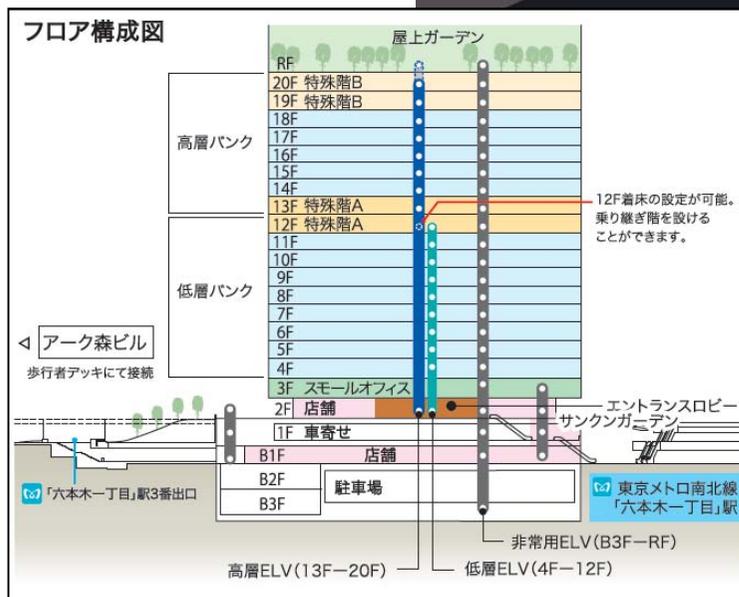
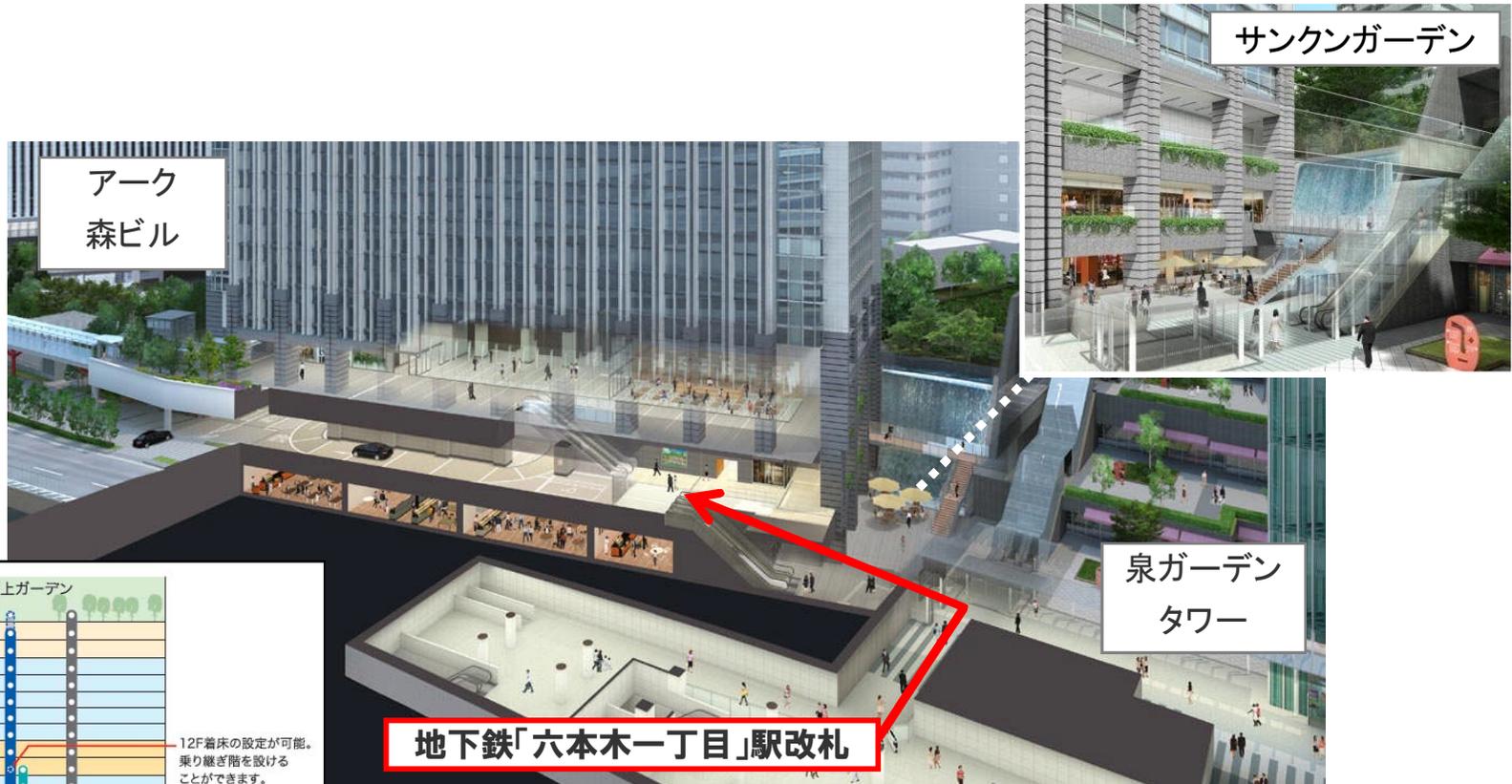
2. 【建築中】 アークヒルズ サウスタワー

- アークヒルズとデッキで接続し、周辺地域の利便性と回遊性を向上



2.【建築中】アークヒルズ サウスタワー

- ビジネスの拠点となる東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅直結の好立地



2.【建築中】アークヒルズ サウスタワー <屋上庭園>

- 多様な働き方を可能にする、超高層ビルとして都心部最大規模の屋上庭園



3. 【建築中】虎ノ門ヒルズ

[環状第二号線 新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業Ⅲ街区（虎ノ門街区）]



2013年4月撮影

所在地	東京都港区虎ノ門1丁目
敷地面積	約17,100㎡
延床面積	約244,300㎡
階数	地上52階、塔屋1階、地下5階
主要用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、カンファレンス、 駐車場
着工	2011年4月
竣工	2014年（予定）

＜プロジェクトの特徴＞

- 新たなシンボルストリートとともに誕生する東京のランドマーク
- 官民連携による推進体制
(施行者は東京都、当社は特定建築者として参画)
- 道路事業と再開発の一体事業
立体道路制度を活用した東京都心の新しい都市開発モデル
- 国際ビジネスセンターの一翼を担う多機能複合の超高層タワー
- 最高グレードのオフィス環境
- BCPの需要を満たす最高水準の耐震、防災機能
3種類、1,218基の制振装置を採用、非常用発電機導入
- 日本初進出の革新的なホテル「アンダーズ 東京」の開業
- 「アンダーズ 東京」と連携した住宅サービスの実現
- エリア最大規模の“スマート・カンファレンスセンター”
- 国土交通省 平成22年度「省CO2先導事業」に認定

3. 【建築中】虎ノ門ヒルズ <道路事業と再開発の一体事業>

超高層タワーの地下を貫通する自動車専用道路
6,000㎡のオープンスペースや、幅員40mの東京のシンボルストリートを実現



環状第二号線

2013年5月撮影



芝生広場やキッズパーク等が配される外構



環状第二号線地上部道路のイメージ(資料提供:東京都)

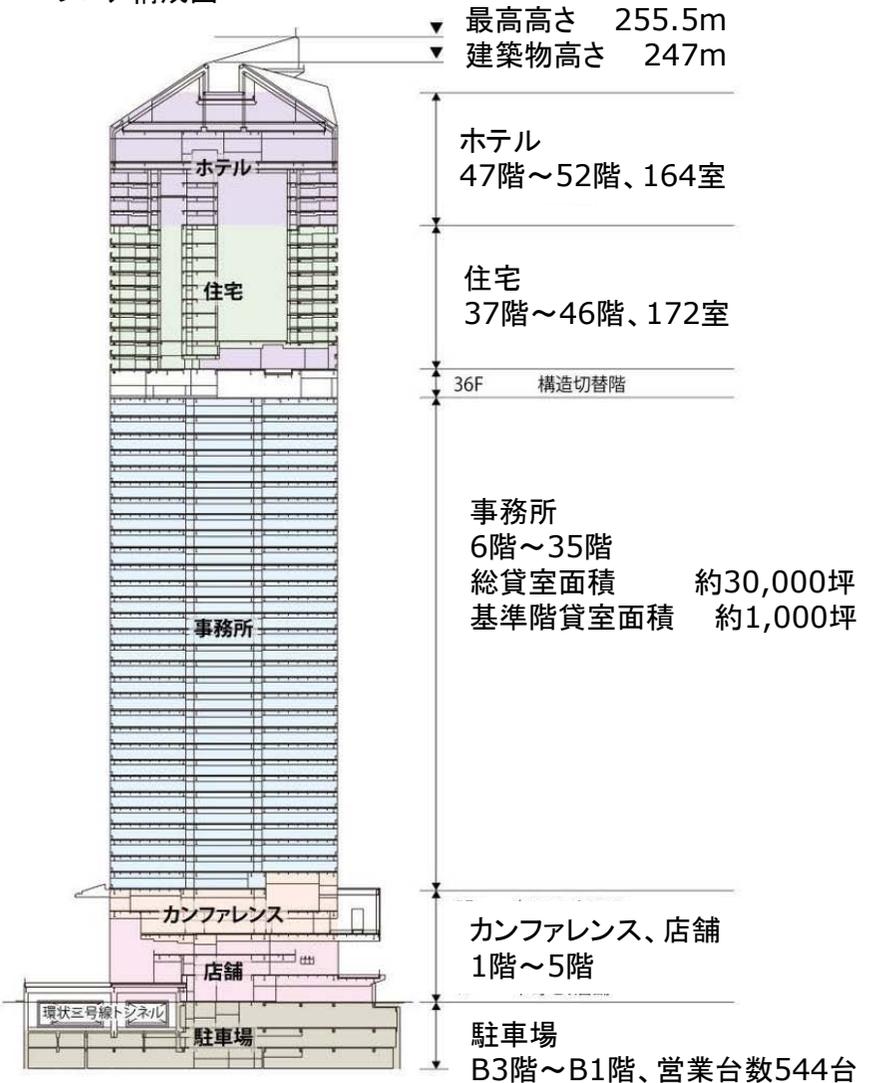
2013年3月期の取り組み

3. 【建築中】 虎ノ門ヒルズ



2013年4月撮影（虎ノ門側 車道入口）

フロア構成図



3. 【建築中】虎ノ門ヒルズ <ホテル:アンダーズ 東京>

- 都市の文化や個性を反映させる、日本初進出のラグジュアリーブティックホテル



ゲストルーム



バンケットホール(52F)

[参考] 38Fからの眺望 ※ホテルは47~52F



南西方向の眺望



南方の眺望



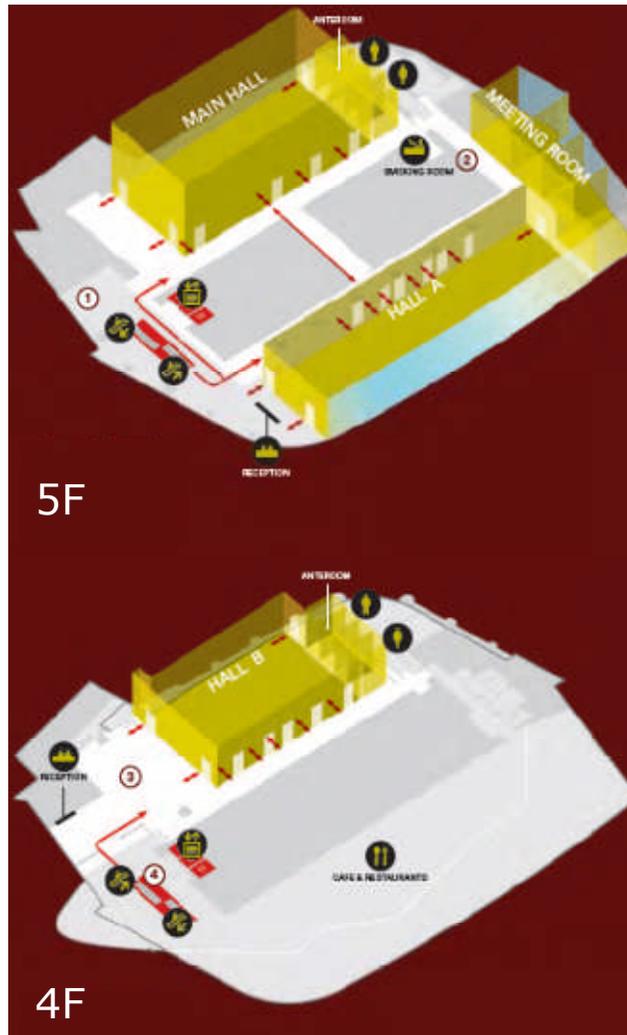
北方向の眺望



南東方向の眺望

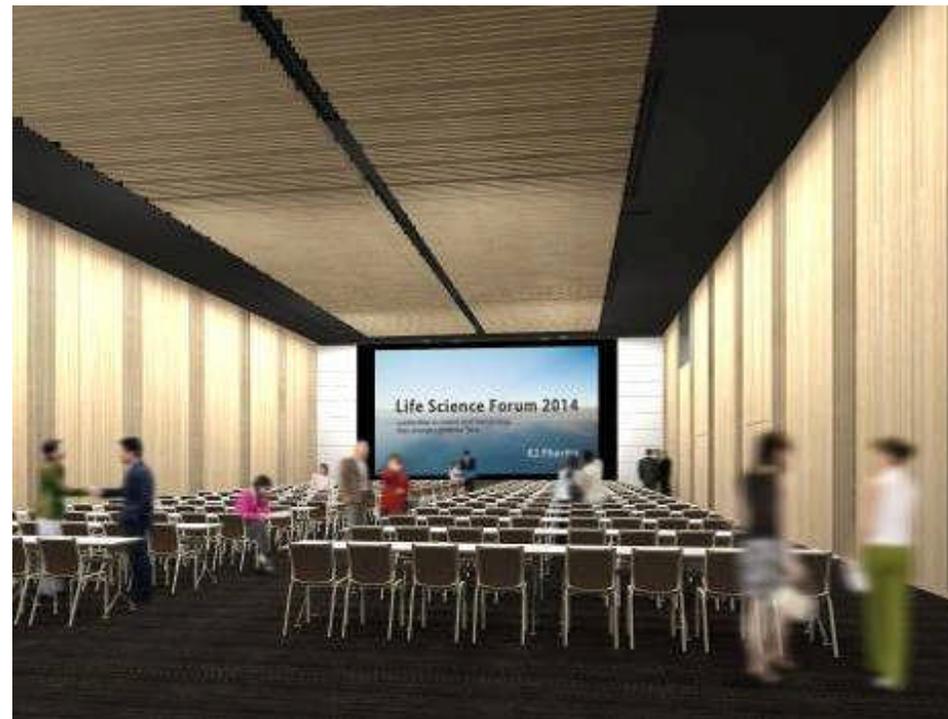
3. 【建築中】虎ノ門ヒルズ <カンファレンスセンター>

- 国際会議から展示会まで幅広く対応。エリア最大規模の“スマート・カンファレンスセンター”



カンファレンス面積 計2,200m²

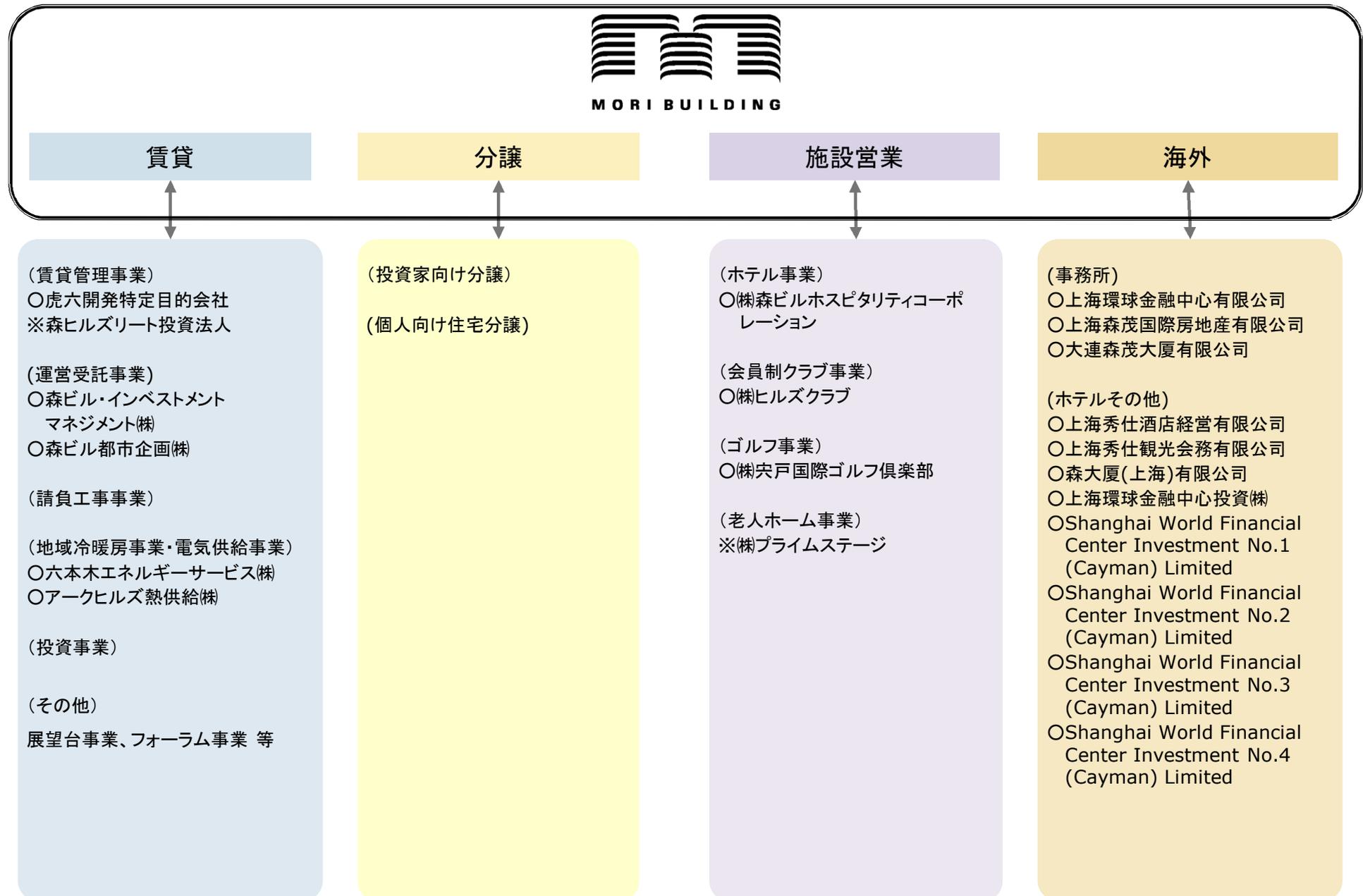
メインホール	590m ²
ホールA	755m ²
ホールB	434m ²
(その他、ミーティングルーム、控室)	



カンファレンスのメインホール(5F)

参考資料

森ビルグループの事業内容について



(参考)○:連結子会社 ※:持分法適用関連会社

連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	2012/03期	2013/03期	増減	科 目	2012/03期	2013/03期	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現金及び預金	68,526	105,309	36,783	支払手形及び営業未払金	6,640	10,502	3,861
受取手形及び営業未収入金	15,664	29,616	13,951	短期借入金	88,908	102,913	14,004
有価証券	6,000	6,000	-	1年内償還予定の社債	13,000	30,000	17,000
エクイティ出資	4,573	3,909	△ 664	未払法人税等	1,579	1,647	68
たな卸資産	73,778	60,708	△ 13,069	賞与引当金	783	1,000	216
繰延税金資産	4,404	3,562	△ 841	その他	29,280	45,158	15,877
その他の	17,457	17,024	△ 432	流動負債合計	140,192	191,221	51,028
貸倒引当金	△ 136	△ 317	△ 181	固 定 負 債			
流動資産合計	190,267	225,812	35,545	社 債	105,000	93,000	△ 12,000
固 定 資 産				長期借入金	522,143	518,693	△ 3,450
有形固定資産				長期預り金	109,538	112,381	2,842
建物及び構築物	187,884	212,566	24,681	退職給付引当金	3,207	3,448	241
機械装置及び運搬具	7,228	7,910	682	役員退職慰労引当金	1,043	425	△ 618
工具、器具及び備品	4,851	5,422	571	繰延税金負債	32,320	41,130	8,810
土地	414,990	433,502	18,512	その他	4,393	4,499	106
建設仮勘定	66,713	33,056	△ 33,656	固定負債合計	777,646	773,578	△ 4,068
信託不動産	173,568	161,100	△ 12,467				
その他の	48,535	51,475	2,940	負債合計	917,839	964,800	46,960
有形固定資産合計	903,771	905,034	1,263				
無形固定資産				純 資 産 の 部			
借地権	63,171	61,942	△ 1,228	株 主 資 本			
その他	2,606	2,764	158	資 本 金	67,000	67,000	-
無形固定資産合計	65,777	64,706	△ 1,070	資 本 剰 余 金	56,819	56,819	-
投資その他の資産				利 益 剰 余 金	170,610	180,781	10,170
投資有価証券	14,148	17,042	2,894	自 己 株 式	△ 505	△ 505	-
エクイティ出資	32,875	56,582	23,707	株 主 資 本 合 計	293,924	304,095	10,170
長期貸付金	8,466	9,409	942	その他の包括利益累計額			
繰延税金資産	1,302	622	△ 679	その他有価証券評価差額金	1,254	2,603	1,349
その他の	23,461	27,698	4,236	繰延ヘッジ損益	△ 33	△ 59	△ 26
貸倒引当金	△ 4,653	△ 4,121	531	為替換算調整勘定	148	7,846	7,697
投資その他の資産合計	75,600	107,234	31,634	その他の包括利益累計額合計	1,369	10,390	9,020
固定資産合計	1,045,148	1,076,975	31,827	少数株主持分	22,282	23,503	1,220
				純 資 産 合 計	317,576	337,988	20,411
資 産 合 計	1,235,416	1,302,788	67,372	負債純資産合計	1,235,416	1,302,788	67,372

連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	2012/03期	2013/03期	増減
営業収益	200,204	248,460	48,255
営業原価	130,708	183,358	52,650
営業総利益	69,496	65,102	△ 4,394
販売費及び一般管理費	22,459	23,056	597
営業利益	47,037	42,045	△ 4,991
受取利息	299	630	331
持分法による投資利益	1,191	1,277	85
受取補償金	1,683	1,683	-
為替差益	135	4,312	4,176
その他の	1,668	2,942	1,274
営業外収益	4,977	10,845	5,867
支払利息	13,946	11,842	△ 2,103
その他の	1,682	1,947	264
営業外費用	15,628	13,789	△ 1,838
経常利益	36,386	39,101	2,715
固定資産売却益	1,958	6,491	4,532
助成金収入	681	1,148	466
その他の	605	1,680	1,075
特別利益	3,246	9,321	6,075
固定資産売却損	13,535	1,282	△ 12,252
減損損失	9,094	15,814	6,719
その他の	3,876	3,217	△ 658
特別損失	26,506	20,315	△ 6,191
税金等調整前当期純利益	13,126	28,107	14,981
法人税、住民税及び事業税	1,779	3,086	1,306
法人税等調整額	68	9,778	9,709
少数株主損益調整前当期純利益	11,278	15,243	3,965
少数株主損益	2,259	771	△ 1,488
当期純利益	9,018	14,471	5,453

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。