



アークヒルズ 仙石山森タワー(2012年8月完成)

2013年3月期 中間決算報告

2012年11月
森ビル株式会社

2013年3月期 中間決算概要

2013年3月期 中間連結損益計算書の概要

(単位:億円)

	2012/3 中間期	2013/3 中間期	対前年同期	
営業収益	1,127	1,391	+264	+23%
営業利益	344	248	△96	△28%
営業外収益	24	28	+4	
営業外費用	81	78	△2	
経常利益	287	198	△88	△31%
特別利益	16	7	△8	
特別損失	92	40	△51	
税金等調整前中間純利益	210	165	△44	
中間純利益	120	109	△11	△9%

2013年3月期中間決算 セグメント別実績

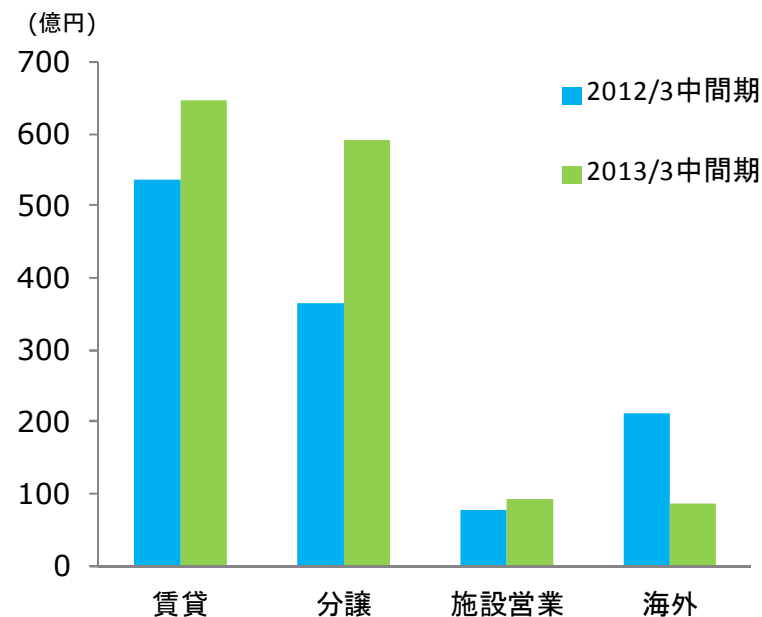
(単位:億円)

	2012/3 中間期	2013/3 中間期	対前年同期
営業収益	1,127	1,391	+264
賃貸	537	645	+107
分譲	364	591	+227
施設営業	78	93	+14
海外	213	86	△127
調整額	△ 67	△ 25	+42
営業利益	344	248	△96
賃貸	85	127	+42
分譲	272	163	△109
施設営業	△ 4	0	+5
海外	90	13	△76
調整額	△ 99	△ 57	+42

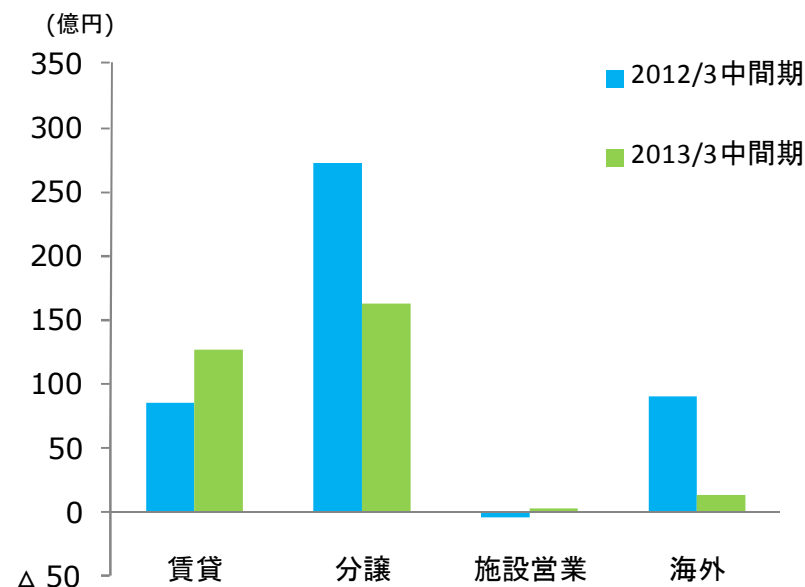
◆セグメントの内容

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、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、老人ホーム事業
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月期中間決算 セグメント別概要(賃貸)

	2012/3 中間期	2013/3 中間期	(単位:億円) 対前年同期	
営業収益	537	645	+107	◆主な増減要因
賃貸管理事業	347	366	+18	○賃貸管理事業 六本木ヒルズの稼働率上昇などにより増収
運営受託事業	98	160	+61	○運営受託事業 受託収益の増加により増収
請負工事事業	20	32	+11	○請負工事事業 稼働率の上昇及びアークヒルズ仙石山森タワー の竣工により増収
地域冷暖房事業・電気供給事業	26	27	+1	○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	23	33	+10	○投資事業 SPCからの配当の増加により増収
その他	21	24	+3	
営業利益	85	127	+42	

◆主な新規稼働及び新規取得物件

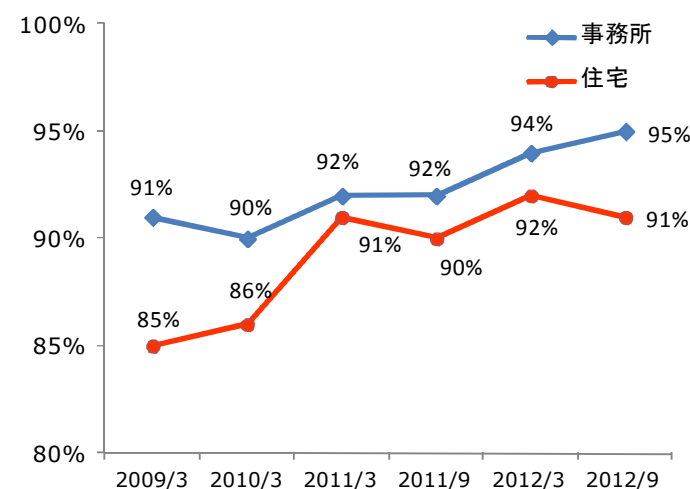


アークヒルズ仙石山森タワー
2012年8月竣工
延床面積:143,720㎡



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月期中間決算 セグメント別概要(分譲)

(単位:億円)

	2012/3 中間期	2013/3 中間期	対前年同期
営業収益	364	591	+227
投資家向け	359	584	+224
個人向け(住宅分譲)	5	7	+2
営業利益	272	163	△109

◆主な増減要因

○投資家向け

- ・愛宕グリーンヒルズの一部を売却
- ・アークヒルズフロントタワーの一部を売却

○個人向け(住宅分譲)

- 平河町森タワーレジデンスなどを売却

◆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

2013年3月期中間決算 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

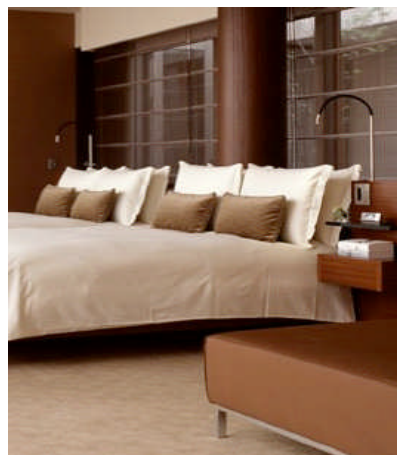
	2012/3 中間期	2013/3 中間期	対前年同期
営業収益	78	93	+14
ホテル事業	50	61	+11
会員制クラブ事業	19	21	+1
ゴルフ事業	8	10	+1
営業利益	△ 4	0	+5

◆主な増減要因

- ホテル事業
稼働率の上昇により増収
- 会員制クラブ事業
料飲売上の増加等により増収
- ゴルフ事業
入場者数の増加により増収

◆主な運営施設

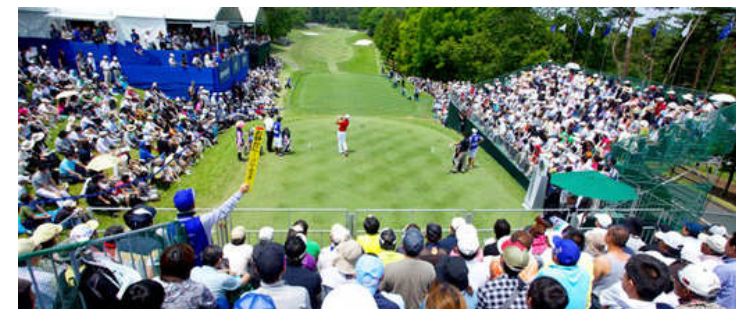
○ホテル事業
グランドハイアット東京



○会員制クラブ事業
六本木ヒルズクラブ



○ゴルフ事業
央戸ヒルズカントリークラブ



2013年3月期中間決算 セグメント別概要(海外)

(単位:億円)

	2012/3 中間期	2013/3 中間期	対前年同期
営業収益	213	86	△127
事務所	189	61	△128
ホテルその他	24	25	+1
営業利益	90	13	△76

◆主な増減要因

○事務所

前年同期の特殊要因(上海環球金融中心の一部床売却)の反動により減収

○ホテルその他

「パークハイアット上海」の稼働率上昇などにより増収

◆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

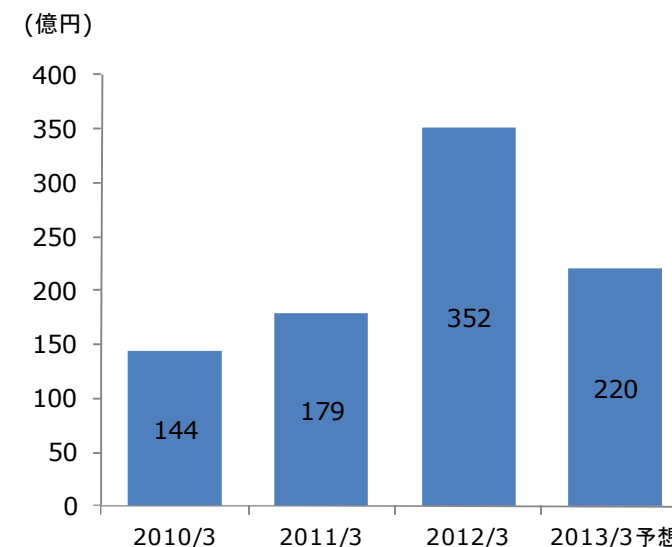


恒生銀行大廈
(中華人民共和国上海市)
1998年4月竣工
延床面積:116,824㎡



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



2013年3月期 中間連結貸借対照表の概要

(単位: 億円)

	2012/3期	2013/3 中間期	対前期
流動資産	1,902	1,861	△40
現預金等	745	924	+179
営業未収入金	156	169	+13
販売用不動産	731	390	△340
その他流動資産	269	376	+107
固定資産	10,451	10,820	+369
有形固定資産	9,037	9,246	+209
無形固定資産	657	672	+14
投資その他の資産	756	901	+145
資産計	12,354	12,682	+328
負債	9,178	9,490	+311
有利子負債*	7,290	7,559	+268
その他の負債	1,887	1,931	+43
純資産	3,175	3,192	+16
自己資本	2,952	2,983	+31
少数株主持分	222	208	△14
負債純資産計	12,354	12,682	+328

◆主な増減要因

○流動資産

社債の発行などにより現預金等が増加
物件売却に伴い、販売用不動産が減少

○固定資産

アークヒルズ仙石山森タワーの竣工及び森ヒルズリート
投資法人との相互売買などにより有形固定資産が増加

○有利子負債

社債の償還資金を前倒して調達したことを主因に一時的に
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

※2012/3月期

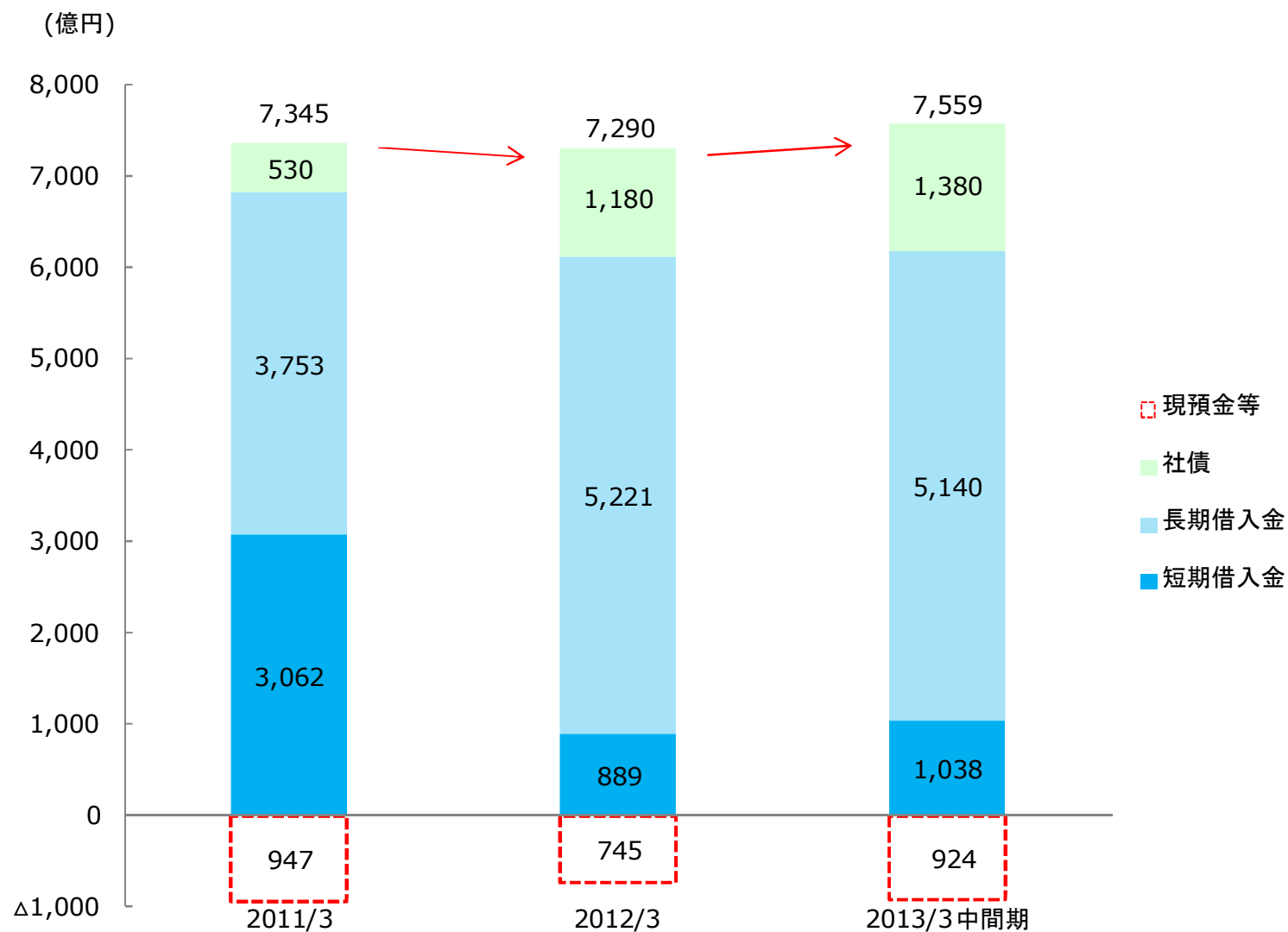
・連結上の簿価: 8,845億円

・連結上の時価: 13,213億円

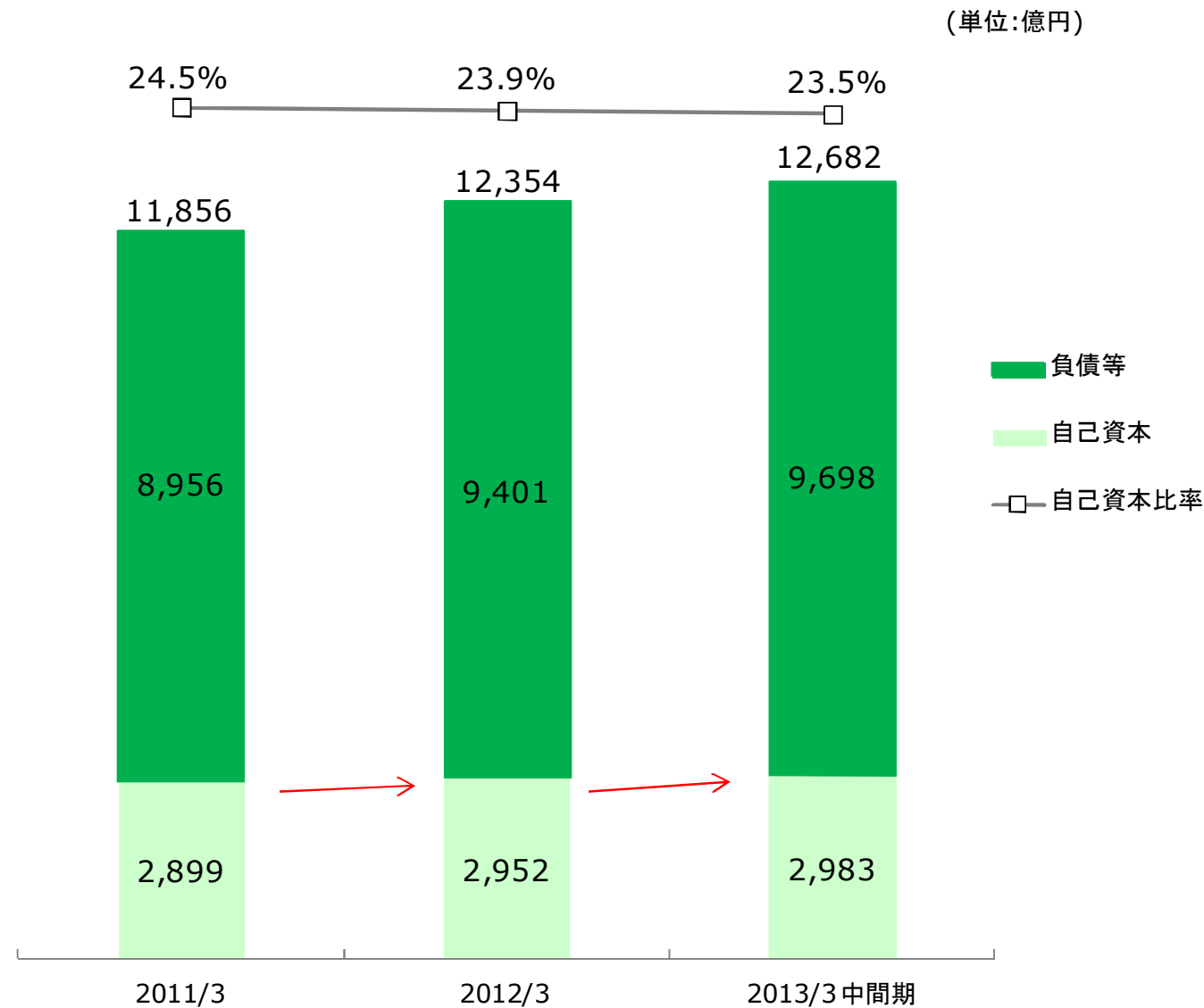
・含み益 : 4,367億円

*有利子負債=短期借入金+長期借入金+社債

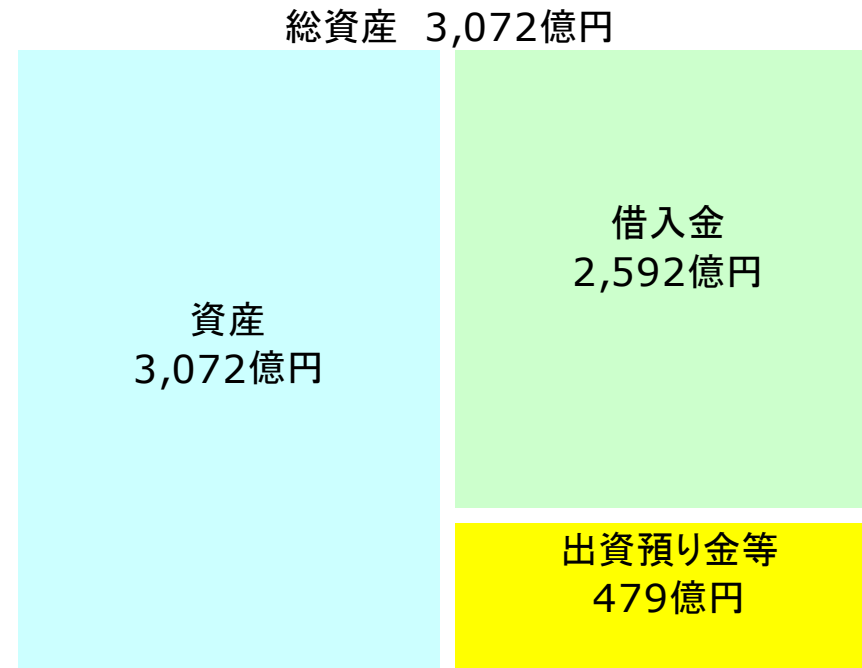
2013年3月期中間決算 有利子負債の状況



2013年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



開示対象SPCへの投資額



- ・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

2013年3月期 業績予想

2013年3月期 業績予想

(単位:億円)

	前回予想 (2012/5発表)	今回予想 (2012/11発表)	2012/3 実績	前期比
営業収益	2,500	2,500	2,002	+498
賃貸	1,290	1,290	1,118	+172
分譲	830	830	432	+398
施設営業	200	200	180	+20
海外	220	220	352	△132
調整額	△ 40	△ 40	△ 81	+41
営業利益	410	410	470	△60
賃貸	200	200	173	+27
分譲	250	250	300	△50
施設営業	7	7	5	+2
海外	60	60	133	△73
調整額	△ 107	△ 107	△ 142	+35
経常利益	320	320	363	△43
当期純利益	150	150	90	+60

◆セグメント別要因

○賃貸

稼働率上昇に伴う賃料収入の増加や受託収益の増加を主因に営業収益、営業利益とも増加する見通し

○分譲

物件売却収入の増加により営業収益は増加するが、営業利益は売却物件の利益率が低下することを主因に減少する見通し

○施設営業

ホテル事業の稼働率改善等により営業収益、営業利益とも、増加する見通し

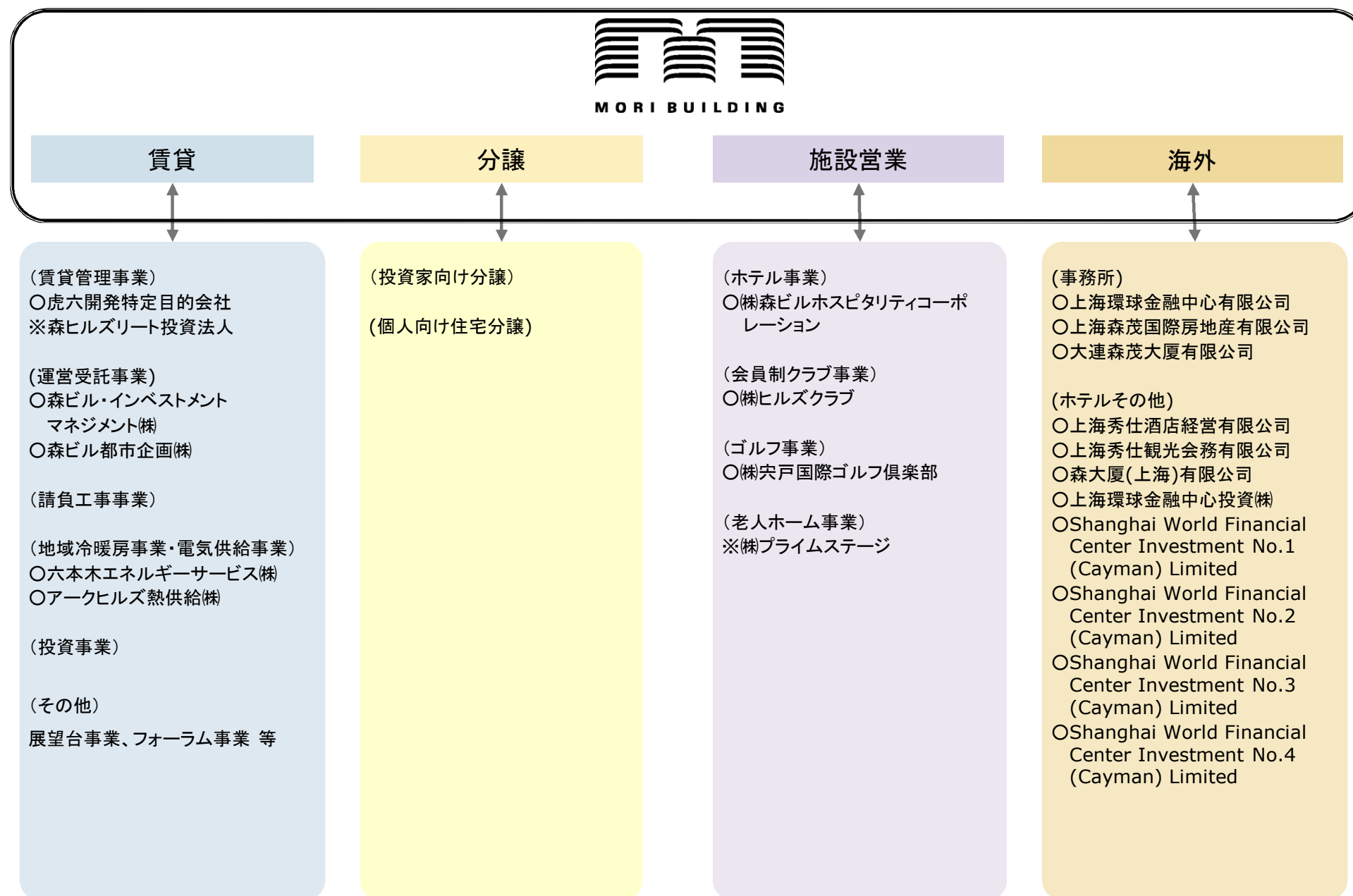
○海外

前期の特殊要因(上海環球金融中心の一部売却)の反動により営業収益、営業利益とも減少する見通し

参考資料

セグメント区分について

当社および当社の関係会社(連結子会社19社、持分法適用関連会社2社)のセグメント区分



(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 中間期	増減	科 目	2012/03期	2013/03 中間期	増減
流動資産				流動負債			
現金及び預金	68,526	65,479	△ 3,047	支払手形及び営業未払金	6,640	10,808	4,168
受取手形及び営業未収入金	15,664	16,966	1,302	短期借入金	88,908	103,824	14,915
有価証券	6,000	26,999	20,999	1年内償還予定の社債	13,000	33,000	20,000
エクイティ出資	4,573	3,909	△ 664	未払法人税等	1,579	1,467	△ 112
たな卸資産	73,778	39,740	△ 34,037	賞与引当金	783	808	24
繰延税金資産	4,404	5,559	1,154	その他	29,280	22,073	△ 7,206
その他	17,457	27,701	10,244	流動負債合計	140,192	171,982	31,789
貸倒引当金	△ 136	△ 160	△ 24	固定負債			
流動資産合計	190,267	186,194	△ 4,072	社債	105,000	105,000	-
固定資産				長期借入金	522,143	514,087	△ 8,056
有形固定資産				長期預り金	109,538	112,070	2,531
建物及び構築物	187,884	215,984	28,099	退職給付引当金	3,207	3,323	116
機械装置及び運搬具	7,228	8,261	1,033	役員退職慰労引当金	1,043	1,091	48
工具、器具及び備品	4,851	5,661	810	繰延税金負債	32,320	36,386	4,066
土地	414,990	460,405	45,414	その他	4,393	5,076	682
建設仮勘定	66,713	13,023	△ 53,689	固定負債合計	777,646	777,035	△ 611
信託不動産	173,568	172,003	△ 1,564				
その他	48,535	49,359	823	負債合計	917,839	949,017	31,178
有形固定資産合計	903,771	924,699	20,928				
無形固定資産				純 資 産 の 部			
借地権	63,171	65,183	2,012	株主資本			
その他	2,606	2,032	△ 573	資本金	67,000	67,000	-
無形固定資産合計	65,777	67,216	1,439	資本剰余金	56,819	56,819	-
投資その他の資産				利益剰余金	170,610	177,270	6,660
投資有価証券	14,148	12,569	△ 1,578	自己株式	△ 505	△ 505	-
エクイティ出資	32,875	44,869	11,994	株主資本合計	293,924	300,584	6,660
長期貸付金	8,466	9,047	580	その他の包括利益累計額			
繰延税金資産	1,302	1,322	20	その他有価証券評価差額金	1,254	555	△ 698
その他	23,461	26,933	3,471	繰延ヘッジ損益	△ 33	-	33
貸倒引当金	△ 4,653	△ 4,595	57	為替換算調整勘定	148	△ 2,744	△ 2,893
投資その他の資産合計	75,600	90,146	14,546	その他の包括利益累計額合計	1,369	△ 2,189	△ 3,559
固定資産合計	1,045,148	1,082,062	36,913	少数株主持分	22,282	20,844	△ 1,438
				純資産合計	317,576	319,239	1,663
資産合計	1,235,416	1,268,257	32,841	負債純資産合計	1,235,416	1,268,257	32,841

連結比較損益計算書

(単位: 百万円)

科 目	2012/03 中間期	2013/03 中間期	増減
営業収益	112,706	139,121	26,414
営業原価	66,802	102,679	35,876
営業総利益	45,903	36,441	△ 9,462
販売費及び一般管理費	11,457	11,602	144
営業利益	34,446	24,838	△ 9,607
受取利息	173	356	182
持分法による投資利益	587	617	29
受取補償金	841	841	-
還付消費税	-	307	307
その他の他	804	754	△ 49
営業外収益	2,407	2,878	470
支払利息	7,285	5,976	△ 1,309
為替差損	228	803	574
その他の他	601	1,055	454
営業外費用	8,116	7,835	△ 281
経常利益	28,737	19,882	△ 8,855
固定資産売却益	1,093	548	△ 545
受取補償金	-	83	83
その他の他	508	157	△ 351
特別利益	1,602	789	△ 812
固定資産売却損	5,123	105	△ 5,017
減損損失	3,467	3,438	△ 28
その他の他	667	545	△ 122
特別損失	9,257	4,089	△ 5,168
税金等調整前中間純利益	21,082	16,582	△ 4,499
法人税、住民税及び事業税	12,156	2,236	△ 9,919
法人税等調整額	△ 4,836	3,201	8,038
少数株主損益調整前中間純利益	13,762	11,144	△ 2,618
少数株主利益	1,678	182	△ 1,495
中間純利益	12,084	10,961	△ 1,122

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。