

森ビル株式会社

MORI BUILDING CO., LTD.



2014年3月期 決算報告

2014.6.11





2014年3月期 決算概要



2014年3月期 連結損益計算書の概要

(単位: 億円)

	2013/3	2014/3	前期比		業績予想	予想比
営業収益	2,484	2,650	+165	+7%	2,600	+50
営業利益	420	574	+154	+37%	530	+44
営業外収益	108	105	△3			
営業外費用	137	220	+82			
経常利益	391	459	+68	+17%	400	+59
特別利益	93	1,215	+1,122			
特別損失	203	100	△102			
税金等調整前当期純利益	281	1,573	+1,292			
当期純利益	144	1,410	+1,265	10倍	1,390	+20

2014年3月期決算 セグメント別実績

(単位:億円)

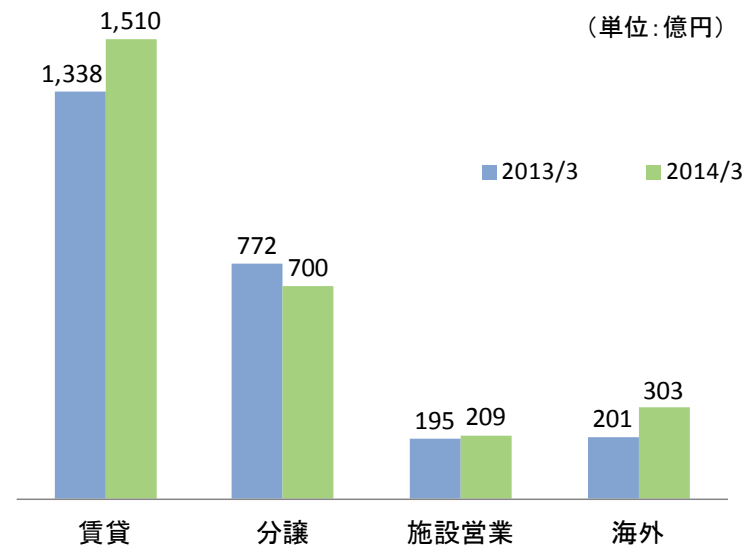
	2013/3	2014/3	前期比
営業収益	2,484	2,650	+165
賃貸	1,338	1,510	+171
分譲	772	700	△71
施設営業	195	209	+14
海外	201	303	+102
調整額	△23	△74	△51
営業利益	420	574	+154
賃貸	238	268	+30
分譲	219	309	+89
施設営業	7	9	+1
海外	38	94	+55
調整額	△83	△106	△23

■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

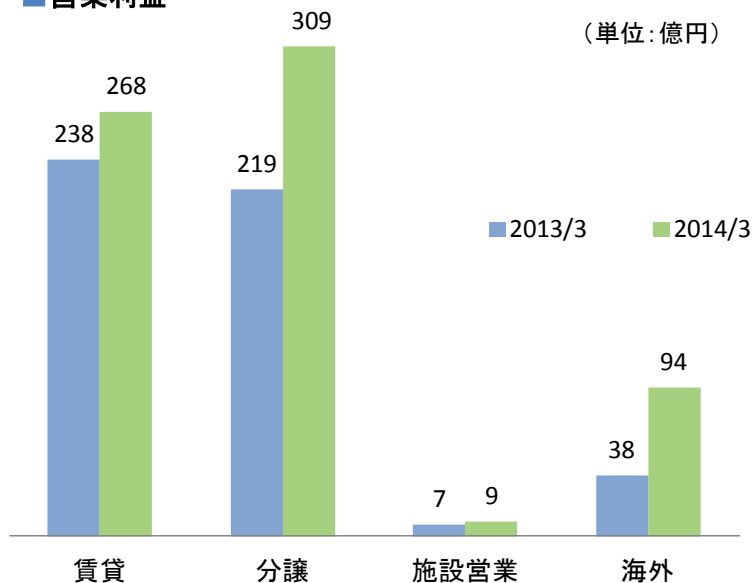
■営業収益

(単位:億円)



■営業利益

(単位:億円)



2014年3月期決算 セグメント別概要(賃貸)

(単位:億円)

	2013/3	2014/3	前期比
営業収益	1,338	1,510	+171
賃貸管理事業	749	1,006	+256
運営受託事業	345	310	△35
請負工事業	88	86	△1
地域冷暖房・電気供給事業	50	51	+0
投資事業	49	1	△48
その他事業	54	53	△0
営業利益	238	268	+30

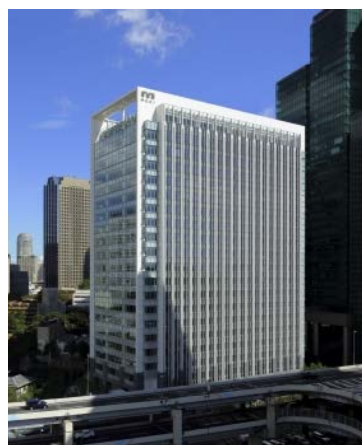
■主な増減要因

- 賃貸管理事業
六本木ヒルズSPCの連結、アークヒルズ仙石山森タワーの通期稼働等により増収
- 運営受託事業
六本木ヒルズSPCの連結に伴う相殺等により減収
- 請負工事業
前期のアークヒルズ仙石山森タワーの入居工事の反動により減収
- 投資事業
六本木ヒルズSPCの連結に伴う相殺等により減収

■主な通期稼働物件及び新規竣工物件

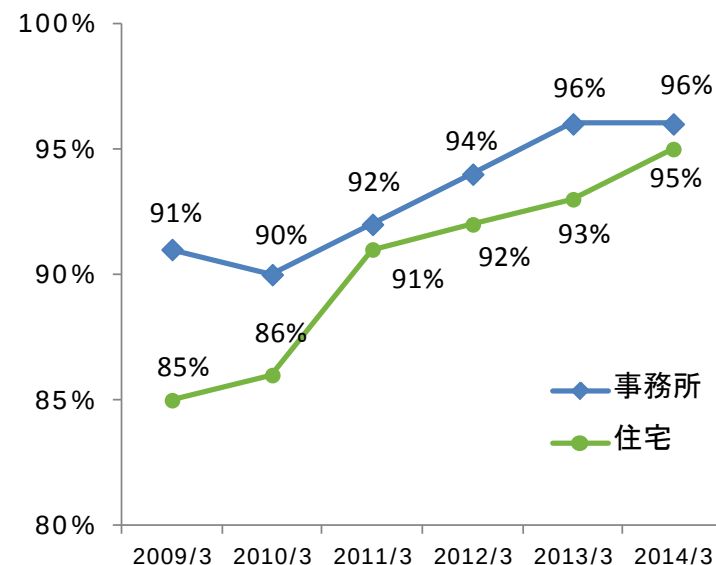


(通期稼働)
アークヒルズ仙石山森タワー
2012年8月竣工
延床面積 143,720㎡



(新規竣工)
アークヒルズサウスタワー
2013年9月竣工
延床面積 55,033㎡

■事務所・住宅稼働率の推移



2014年3月期決算 セグメント別概要(分譲)

(単位:億円)

	2013/3	2014/3	前期比
営業収益	772	700	△71
投資家向け不動産販売事業	630	539	△91
個人顧客向け住宅分譲事業	141	161	+19
営業利益	219	309	+89

■主な増減要因

- 投資家向け不動産販売事業
前期の物件売却の反動により減収
- 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分譲等により増収

■主な計上物件



愛宕グリーンヒルズ
2001年10月竣工



アーク森ビル
1986年3月竣工



アークヒルズ仙石山レジデンス
2012年8月竣工

2014年3月期決算 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

	2013/3	2014/3	前期比
営業収益	195	209	+14
ホテル事業	129	142	+13
会員制クラブ事業	43	45	+1
ゴルフ事業	22	22	△0
営業利益	7	9	+1

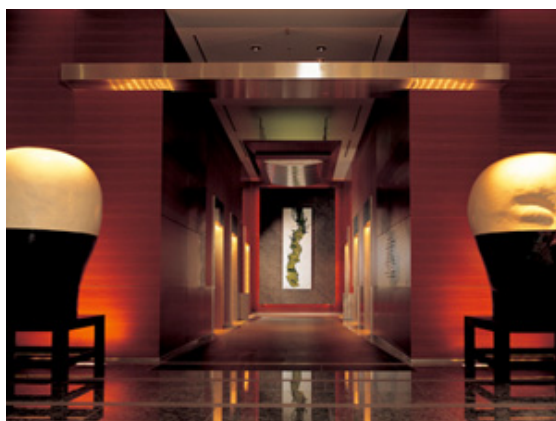
■主な増減要因

- 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

■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



2014年3月期決算 セグメント別概要(海外)

(単位:億円)

	2013/3	2014/3	前期比
営業収益	201	303	+102
事務所	142	240	+97
ホテルその他	58	63	+5
営業利益	38	94	+55

■主な増減要因

- 事務所
賃貸が好調なことに加え、上海環球金融中心の一部売却により増収

■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



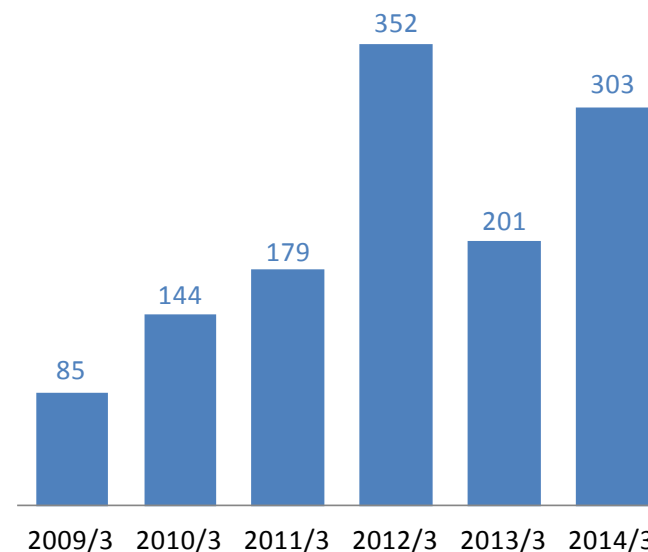
恒生銀行大廈
中華人民共和国上海市
1998年4月竣工
延床面積 116,824㎡
事務所



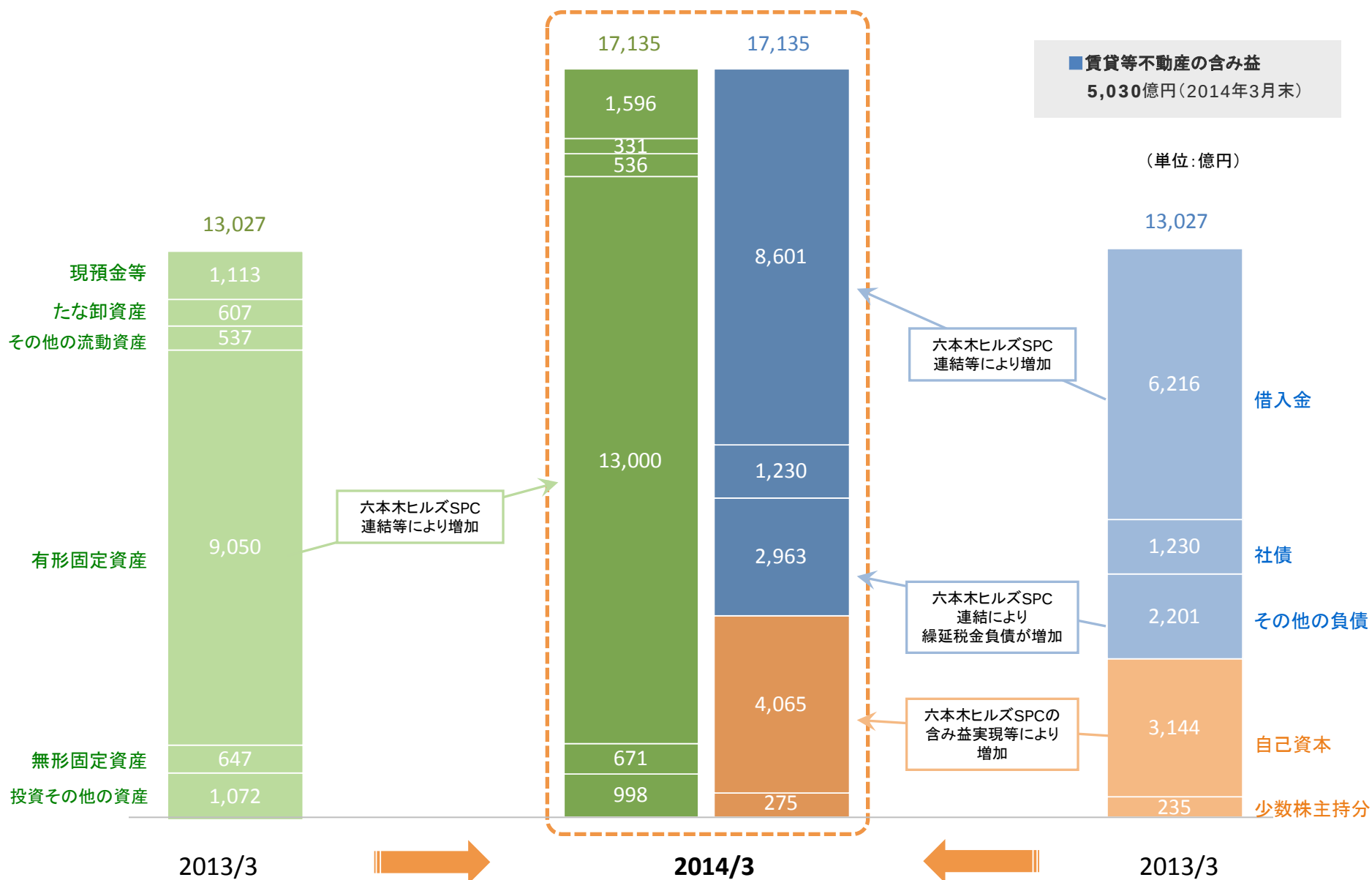
森茂大廈
中華人民共和国大連市
1996年10月竣工
延床面積 46,400㎡
事務所

■営業収益の推移

(単位:億円)

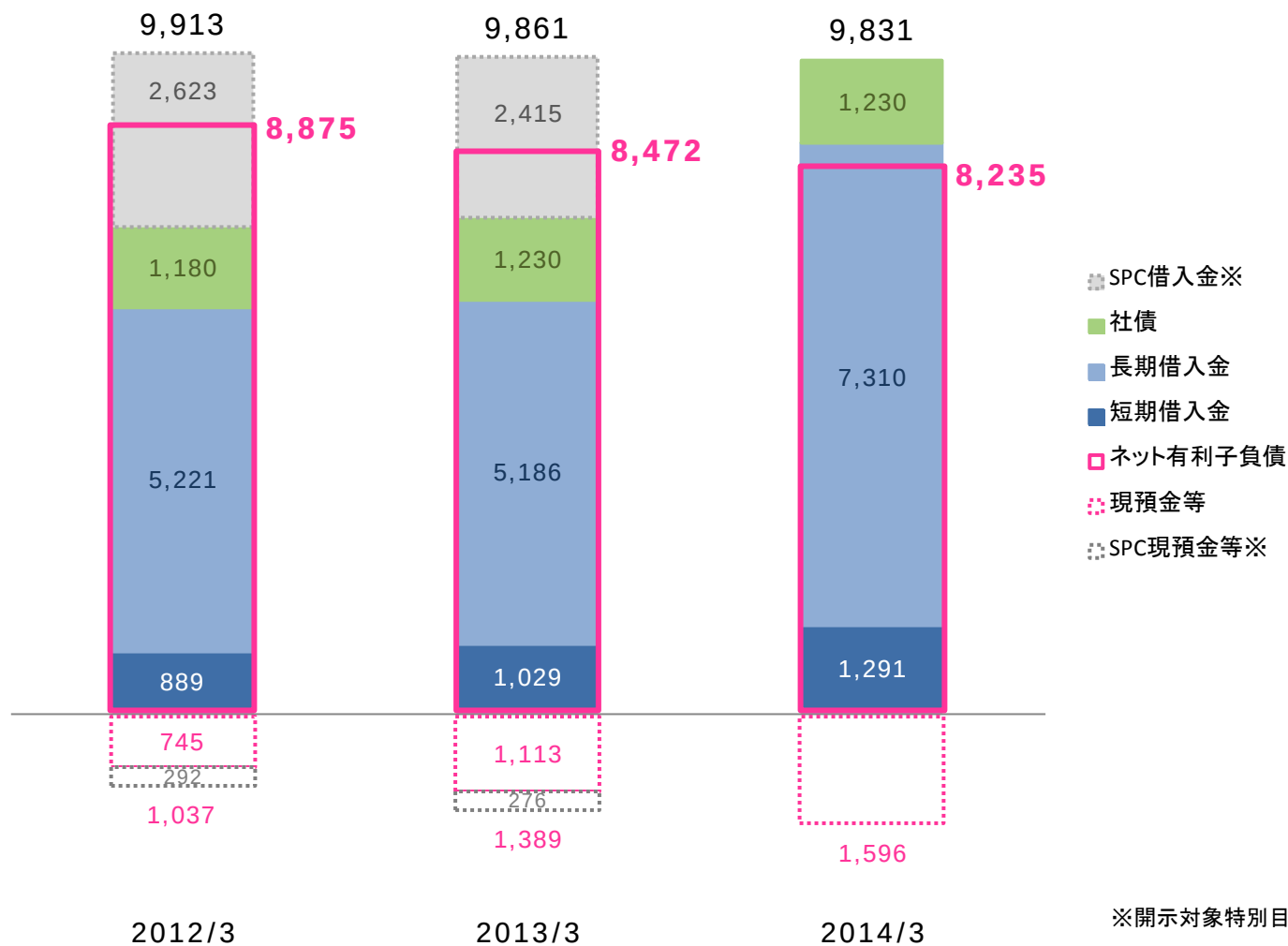


2014年3月期 連結貸借対照表の概要



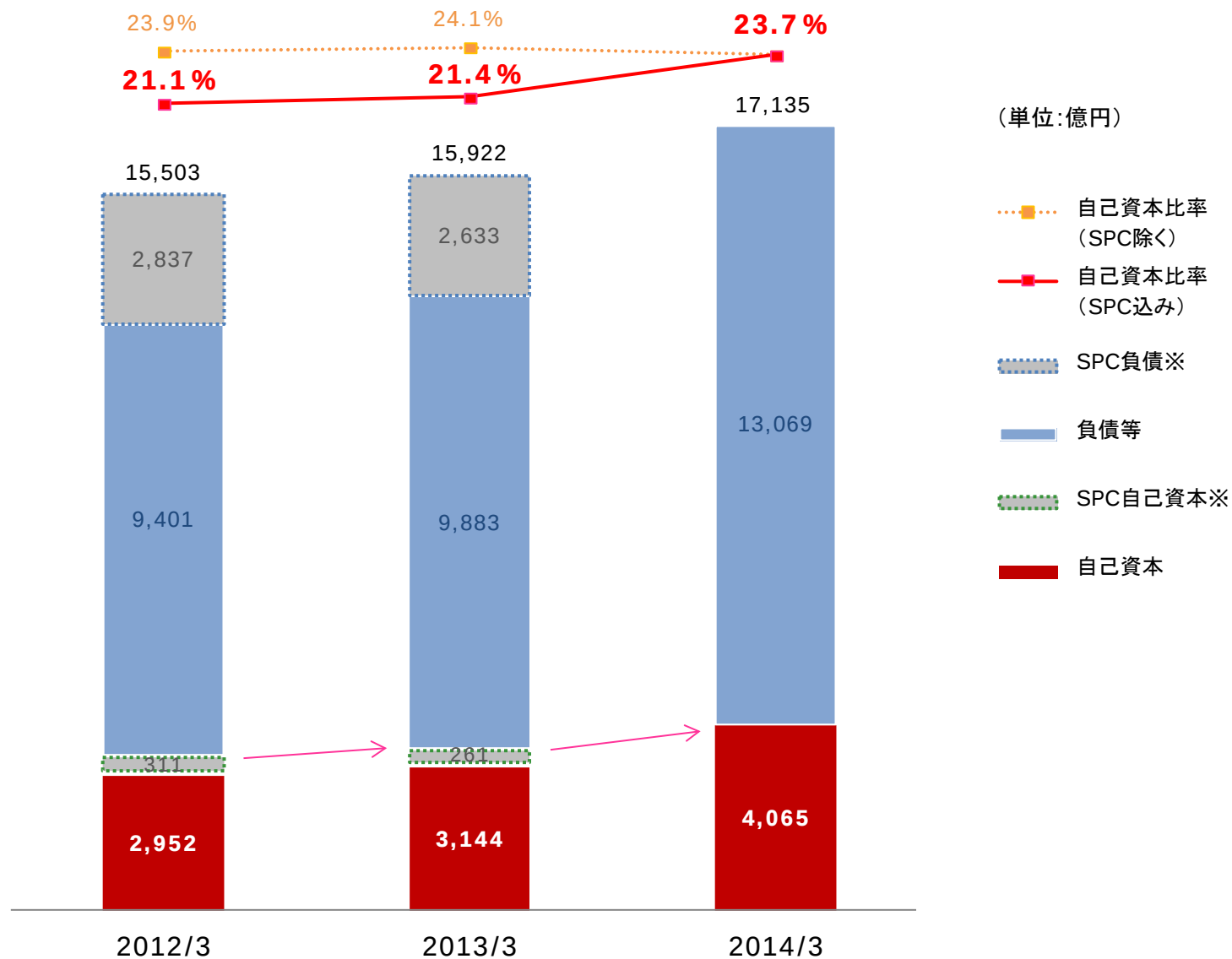
2014年3月期決算 有利子負債の状況

(単位:億円)



※開示対象特別目的会社の数値

2014年3月期決算 自己資本(比率)の状況



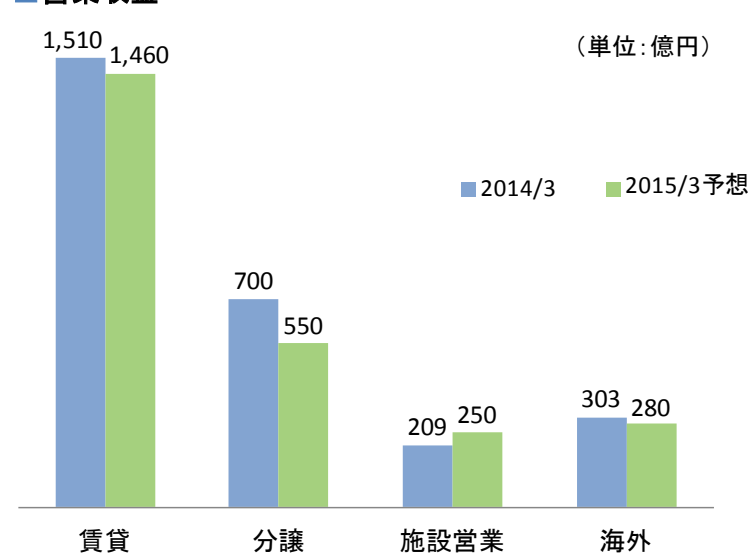
※開示対象特別目的会社の数値

2015年3月期 業績予想

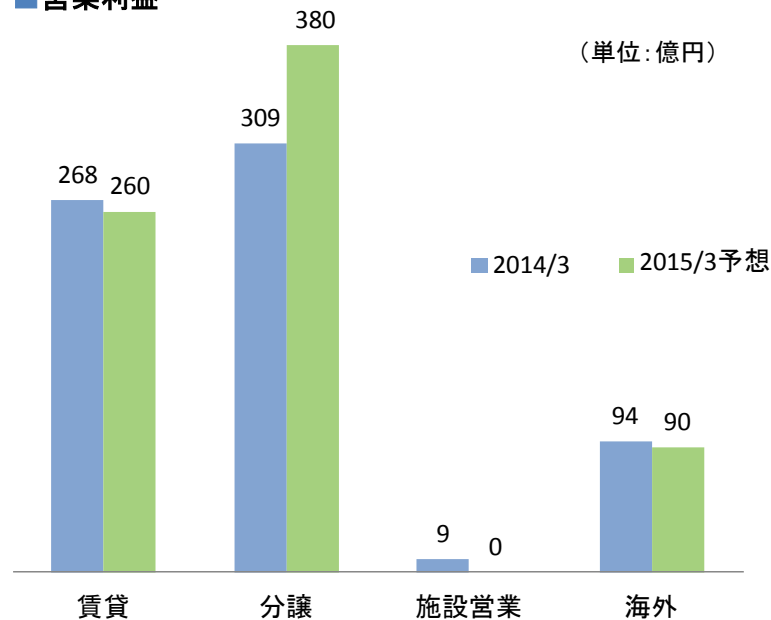
2015年3月期 業績予想

	2014/3	2015/3 予想	前期比
営業収益	2,650	2,490	△160
賃貸	1,510	1,460	△50
分譲	700	550	△150
施設営業	209	250	+40
海外	303	280	△23
調整額	△74	△50	+24
営業利益	574	630	+55
賃貸	268	260	△8
分譲	309	380	+70
施設営業	9	0	△9
海外	94	90	△4
調整額	△106	△100	+6
経常利益	459	520	+60
当期純利益	1,410	340	△1,070

■営業収益



■営業利益



2014年3月期の取り組み

※ 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。

“国際新都心”形成に向けた当社のプロジェクト

● 2014年3月期の主なプロジェクト

1 アークヒルズ サウスタワー

2013年9月竣工

2 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)

2014年6月11日開業



1. アークヒルズサウスタワー (2013年9月竣工)

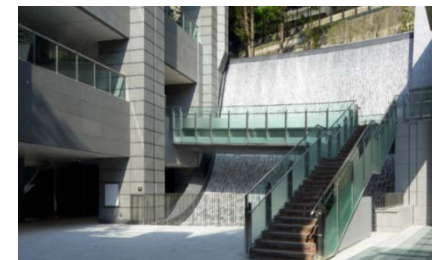


2013年9月撮影

所在地	東京都港区六本木1丁目
敷地面積	5,846m ²
延床面積	55,033m ²
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9月

■プロジェクトの特徴

- 1970年代に完成した21、25森ビルを一体的に建替えたプロジェクト
- アークヒルズエリアの核(コア)となる新たな複合オフィスビル
- 六本木一丁目駅と直結し、駅とアークヒルズをつなぐデッキを新設
- 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
- 機能性と利便性を追求した「スモールオフィス」を整備
- 約1,000㎡の都心部最大規模となる屋上庭園
- 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. 虎ノ門ヒルズ（2014年6月開業）

- 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）



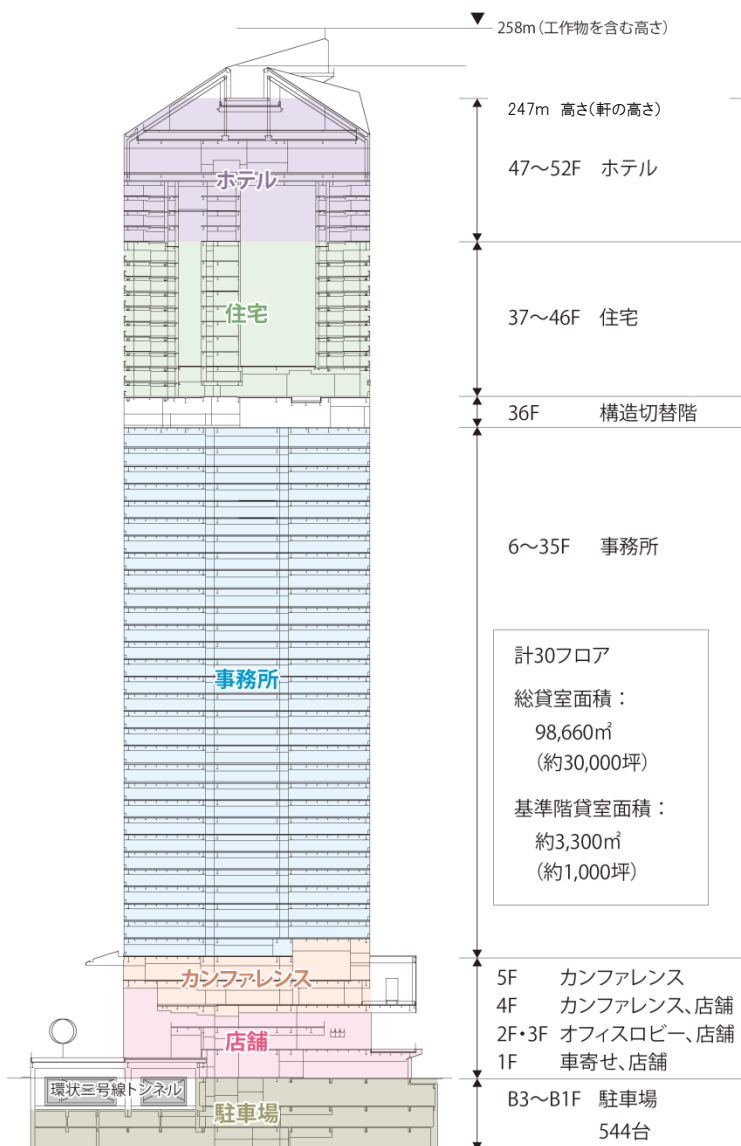
2014年5月撮影

所在地	東京都港区虎ノ門1丁目
敷地面積	17,069㎡
延床面積	244,360㎡
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5月

■プロジェクトの特徴

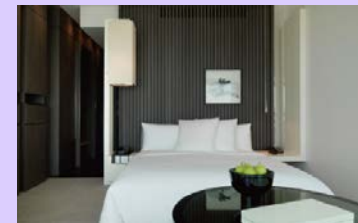
- 新たなシンボルストリートとともに誕生する東京のランドマーク
- 道路と建物を一体的に整備した画期的プロジェクト
立体道路制度を活用した東京都心の新しい都市開発モデル
- 官民連携による推進体制
（施行者は東京都、当社は特定建築者として参画）
- 国際ビジネスセンターの一翼を担う多機能複合の超高層タワー
- 1フロア貸室面積約3,300㎡の最高グレードのオフィス環境
- BCPの需要を満たす最高水準の耐震、防災機能
3種類、1,218基の制振装置を採用、非常用発電機導入
- 日本初進出の革新的なホテル「アンダーズ 東京」の開業
- 「アンダーズ 東京」と連携した住宅サービスの実現
- エリア最大規模の“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

2. 虎ノ門ヒルズ (2014年6月開業)



ホテル アンダーズ東京

164室



レジデンス (ホテルレジデンス)

172戸



オフィス

ワンフロア
約3,300 ㎡



カンファレンス

約5,200㎡



店舗

24店舗



3. その他の再開発案件

● 銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業



所在地	東京都中央区銀座六丁目
施工区域面積	約1.4ha
敷地面積	約9,080㎡
延床面積	約147,900㎡
階数	地上13階、地下6階
主要用途	店舗、事務所、文化・交流施設、地域冷暖房施設等
着工	2014年4月
竣工	2016年11月(予定)

- 銀座エリア最大級となる大規模複合施設(店舗、オフィス、文化・交流施設)
- 二街区一体化による都市機能の高度化
- 屋上庭園や観光バス等の乗降スペースなど公益性の高い計画

● 松山市大街道二丁目東地区 優良建築物等整備事業



所在地	愛媛県松山市大街道二丁目
敷地面積	約1,650㎡
延床面積	約11,000㎡
階数	地上13階
主要用途	店舗、ブライダル、ホテル
着工	2014年4月
竣工	2015年夏(予定)

- 松山市の中心商業地区である「大街道」の北の玄関口に位置する旧ラフォーレ原宿・松山の建替え事業
- 店舗、ブライダル、ホテルから構成され、松山市の新たな顔となるプロジェクトを目指す

参考資料



賃貸

- **賃貸管理事業**
 - 虎六開発特定目的会社
 - 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
 - ※ 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(株)
 - 森ビル都市企画(株)
- **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(株)
 - アークヒルズ熱供給(株)
- **投資事業**
- **その他**
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**
 - (株)森ビルホスピタリティコーポレーション
- **ゴルフ事業**
 - (株)央戸国際ゴルフ倶楽部
- **老人ホーム事業**
 - ※ (株)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
 - 上海森茂国際房地產有限公司
 - 大連森茂大厦有限公司
- **ホテルその他**
 - 上海秀仕酒店經營有限公司
 - 上海秀仕觀光會務有限公司
 - 森大厦(上海)有限公司
 - 上海環球金融中心投資(株)
 - 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
 - Shanghai World Financial Center Investment No.4 (Cayman) Limited

○: 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	平成25年3月31日	平成26年3月31日	増減	科 目	平成25年3月31日	平成26年3月31日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現 金 及 び 預 金	105,309	157,049	51,739	支払手形及び営業未払金	10,502	23,298	12,796
受取手形及び営業未収入金	29,616	30,164	548	短 期 借 入 金	102,913	129,108	26,195
有 価 証 券	6,000	2,555	△ 3,444	1年内償還予定の社債	30,000	31,000	1,000
エ ク イ テ ィ 出 資	3,909	-	△ 3,909	未 払 法 人 税 等	1,647	2,956	1,308
た な 卸 資 産	60,708	33,170	△ 27,537	賞 与 引 当 金	1,000	1,096	95
繰 延 税 金 資 産	3,562	1,358	△ 2,204	そ の 他	45,158	24,470	△ 20,687
そ の 他	17,024	22,484	5,459	流 動 負 債 合 計	191,221	211,930	20,708
貸 倒 引 当 金	△ 317	△ 314	3				
流 動 資 産 合 計	225,812	246,469	20,656	固 定 負 債			
固 定 資 産				社 債	93,000	92,000	△ 1,000
有 形 固 定 資 産				長 期 借 入 金	518,693	731,025	212,331
建 物 及 び 構 築 物	212,566	212,420	△ 145	受 入 敷 金 保 証 金	56,122	69,358	13,235
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	7,910	7,116	△ 793	長 期 預 り 金	56,258	52,233	△ 4,025
工 具、器 具 及 び 備 品	5,422	5,442	20	退 職 給 付 引 当 金	3,448	-	△ 3,448
土 地	433,502	416,999	△ 16,502	退 職 給 付 に 係 る 負 債	-	4,411	4,411
建 設 仮 勘 定	33,056	33,968	911	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	425	412	△ 13
信 託 不 動 産	161,100	574,946	413,845	繰 延 税 金 負 債	41,130	113,505	72,375
そ の 他	51,475	49,161	△ 2,313	そ の 他	4,499	4,564	65
有 形 固 定 資 産 合 計	905,034	1,300,056	395,022	固 定 負 債 合 計	773,578	1,067,510	293,932
無 形 固 定 資 産				負 債 合 計	964,800	1,279,441	314,641
借 地 権	61,942	64,439	2,497				
そ の 他	2,764	2,696	△ 67	純 資 産 の 部			
無 形 固 定 資 産 合 計	64,706	67,136	2,430	株 主 資 本			
投 資 そ の 他 の 資 産				資 本 金	67,000	67,000	-
投 資 有 価 証 券	17,042	19,935	2,892	資 本 剰 余 金	56,819	16,819	△ 40,000
エ ク イ テ ィ 出 資	56,582	45,879	△ 10,703	利 益 剰 余 金	180,781	302,607	121,826
長 期 貸 付 金	9,409	211	△ 9,198	自 己 株 式	△ 505	△ 505	-
繰 延 税 金 資 産	622	568	△ 53	株 主 資 本 合 計	304,095	385,921	81,826
そ の 他	27,698	34,481	6,782	その他の包括利益累計額			
貸 倒 引 当 金	△ 4,121	△ 1,202	2,919	その他有価証券評価差額金	2,603	4,852	2,248
投資その他の資産合計	107,234	99,874	△ 7,360	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 59	△ 90	△ 30
固 定 資 産 合 計	1,076,975	1,467,067	390,092	為 替 換 算 調 整 勘 定	7,846	16,267	8,421
				退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	-	△ 391	△ 391
				その他の包括利益累計額合計	10,390	20,638	10,247
				少数株主持分	23,503	27,536	4,032
				純 資 産 合 計	337,988	434,095	96,107
資 産 合 計	1,302,788	1,713,537	410,748	負 債 純 資 産 合 計	1,302,788	1,713,537	410,748

連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31日	自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日	増減
営 業 収 益	248,460	265,020	16,559
営 業 原 価	183,358	186,399	3,041
営 業 総 利 益	65,102	78,620	13,518
販売費及び一般管理費	23,056	21,162	△ 1,894
営 業 利 益	42,045	57,458	15,412
受 取 利 息	630	554	△ 75
為 替 差 益	4,312	5,469	1,157
持分法による投資利益	1,277	1,051	△ 225
受 取 補 償 金	1,683	1,683	△ 0
そ の 他	2,942	1,780	△ 1,161
営 業 外 収 益	10,845	10,540	△ 305
支 払 利 息	11,842	16,105	4,262
株 式 交 付 費	-	1,830	1,830
金 融 手 数 料	714	3,170	2,456
そ の 他	1,232	970	△ 262
営 業 外 費 用	13,789	22,077	8,287
経 常 利 益	39,101	45,921	6,820
固 定 資 産 売 却 益	6,491	2,171	△ 4,320
負 の の れ ん 発 生 益	-	116,962	116,962
そ の 他	2,829	2,393	△ 435
特 別 利 益	9,321	121,527	112,206
固 定 資 産 売 却 損	1,282	1,569	286
減 損 損 失	15,814	7,343	△ 8,470
そ の 他	3,217	1,169	△ 2,048
特 別 損 失	20,315	10,082	△ 10,232
税金等調整前当期純利益	28,107	157,367	129,259
法人税、住民税及び事業税	3,086	4,996	1,910
法 人 税 等 調 整 額	9,778	9,239	△ 539
少数株主損益調整前当期純利益	15,243	143,131	127,888
少 数 株 主 利 益	771	2,082	1,310
当 期 純 利 益	14,471	141,049	126,577

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。

