



森ビル株式会社

MORI BUILDING CO., LTD.



2014年3月期 中間決算報告

2013.11.28

2014年3月期 中間決算概要

2014年3月期 中間連結損益計算書の概要

(単位:億円)

	2013/3 中間期	2014/3 中間期	前年同期比	
営業収益	1,391	1,291	△99	△7%
営業利益	248	272	+24	+10%
営業外収益	28	57	+28	
営業外費用	78	115	+36	
経常利益	198	215	+16	+8%
特別利益	7	1,206	+1,198	
特別損失	40	3	△37	
税金等調整前中間純利益	165	1,418	+1,252	
中間純利益	109	1,332	+1,222	12倍

2014年3月期中間決算 セグメント別実績

(単位:億円)

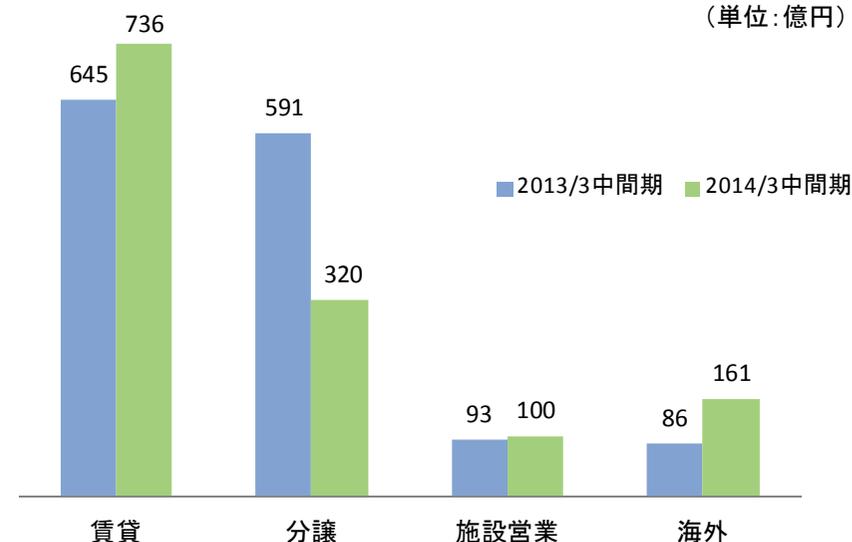
	2013/3 中間期	2014/3 中間期	前年同期比
営業収益	1,391	1,291	△99
賃貸	645	736	+90
分譲	591	320	△271
施設営業	93	100	+6
海外	86	161	+74
調整額	△ 25	△ 25	△0
営業利益	248	272	+24
賃貸	127	131	+4
分譲	163	123	△40
施設営業	0	1	+1
海外	13	57	+43
調整額	△ 57	△ 41	+15

■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

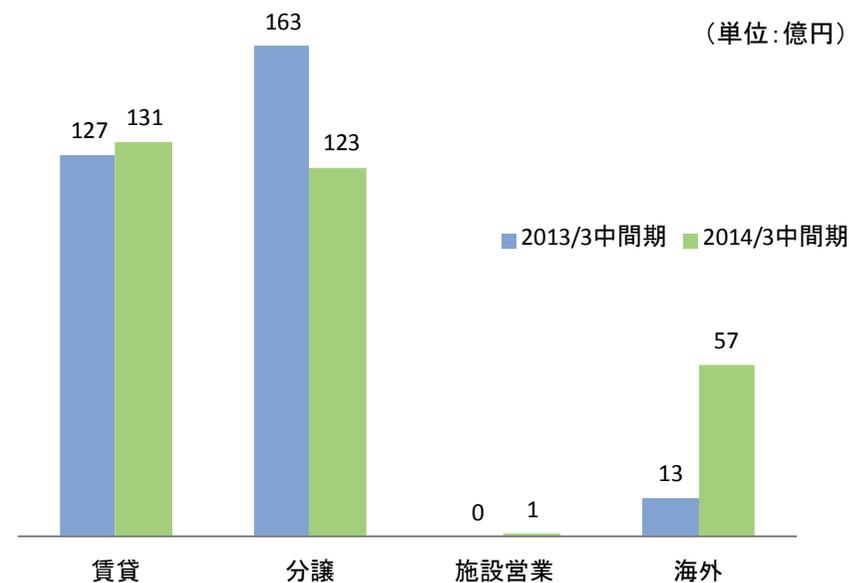
■営業収益

(単位:億円)



■営業利益

(単位:億円)



2014年3月期中間決算 セグメント別概要(賃貸)

(単位:億円)

	2013/3 中間期	2014/3 中間期	前年同期比
営業収益	645	736	+90
賃貸管理事業	366	492	+125
運営受託事業	160	139	△21
請負工事事業	32	47	+15
地域冷暖房・電気供給事業	27	27	△0
投資事業	33	0	△33
その他事業	24	29	+4
営業利益	127	131	+4

■ 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
- 請負工事事業
六本木ヒルズ森タワーの入居工事等により増収
- 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

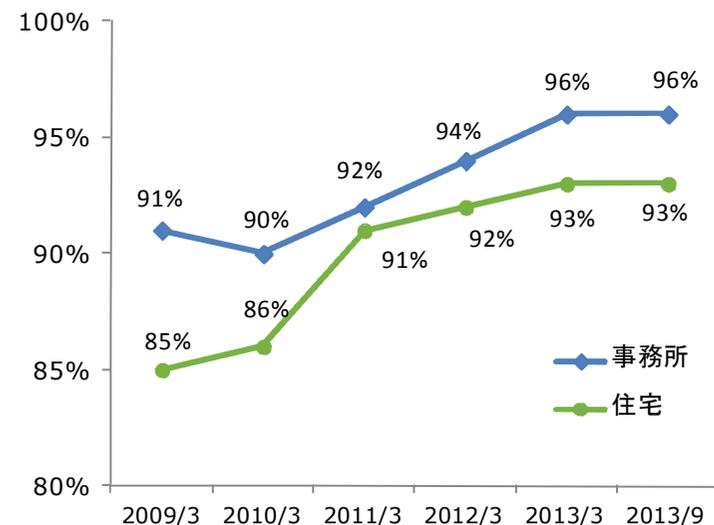


(通期稼働)
アークヒルズ仙石山森タワー
2012年8月竣工
延床面積 143,720㎡



(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月期中間決算 セグメント別概要(分譲)

(単位:億円)

	2013/3 中間期	2014/3 中間期	前年同期比
営業収益	591	320	△271
投資家向け不動産販売事業	584	200	△384
個人顧客向け住宅分譲事業	7	120	+112
営業利益	163	123	△40

■ 主な増減要因

- 投資家向け不動産販売事業
前年同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月期中間決算 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

	2013/3 中間期	2014/3 中間期	前年同期比
営業収益	93	100	+6
ホテル事業	61	68	+6
会員制クラブ事業	21	21	+0
ゴルフ事業	10	10	△0
営業利益	0	1	+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月期中間決算 セグメント別概要(海外)

(単位:億円)

	2013/3 中間期	2014/3 中間期	前年同期比
営業収益	86	161	+74
事務所	61	134	+73
ホテルその他	25	26	+1
営業利益	13	57	+43

■ 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



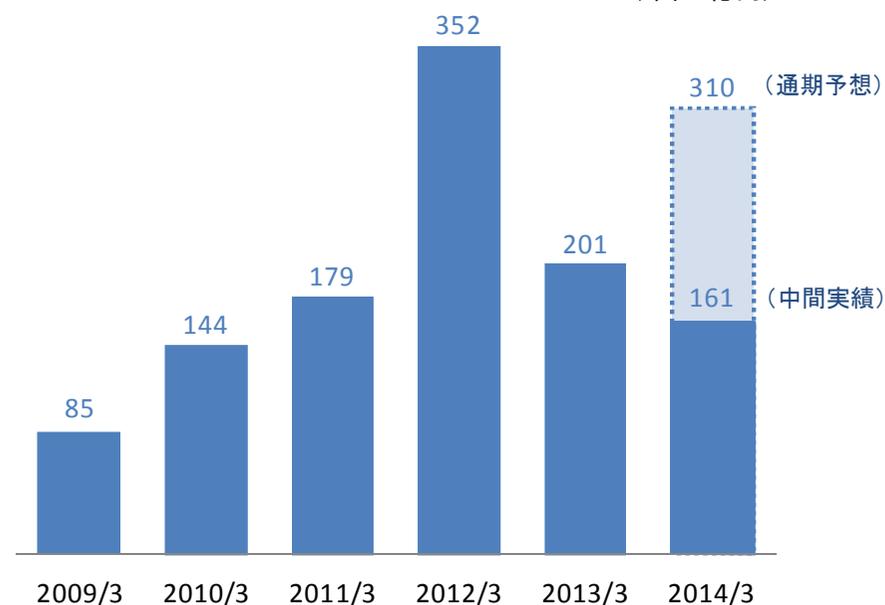
恒生銀行大廈
中華人民共和国上海市
1998年4月竣工
延床面積 116,824㎡
事務所



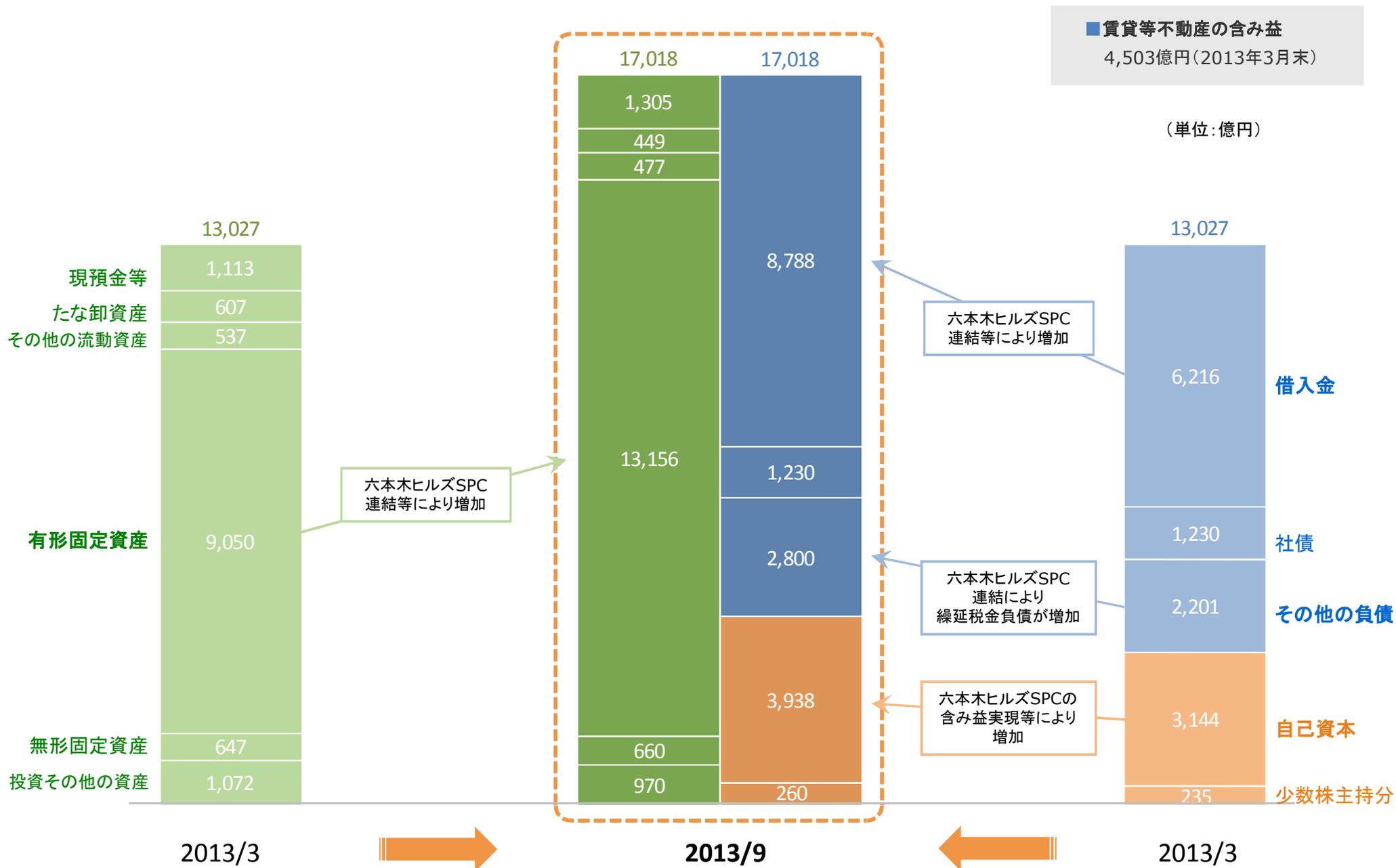
森茂大廈
中華人民共和国大連市
1996年10月竣工
延床面積 46,400㎡
事務所

■ 営業収益の推移

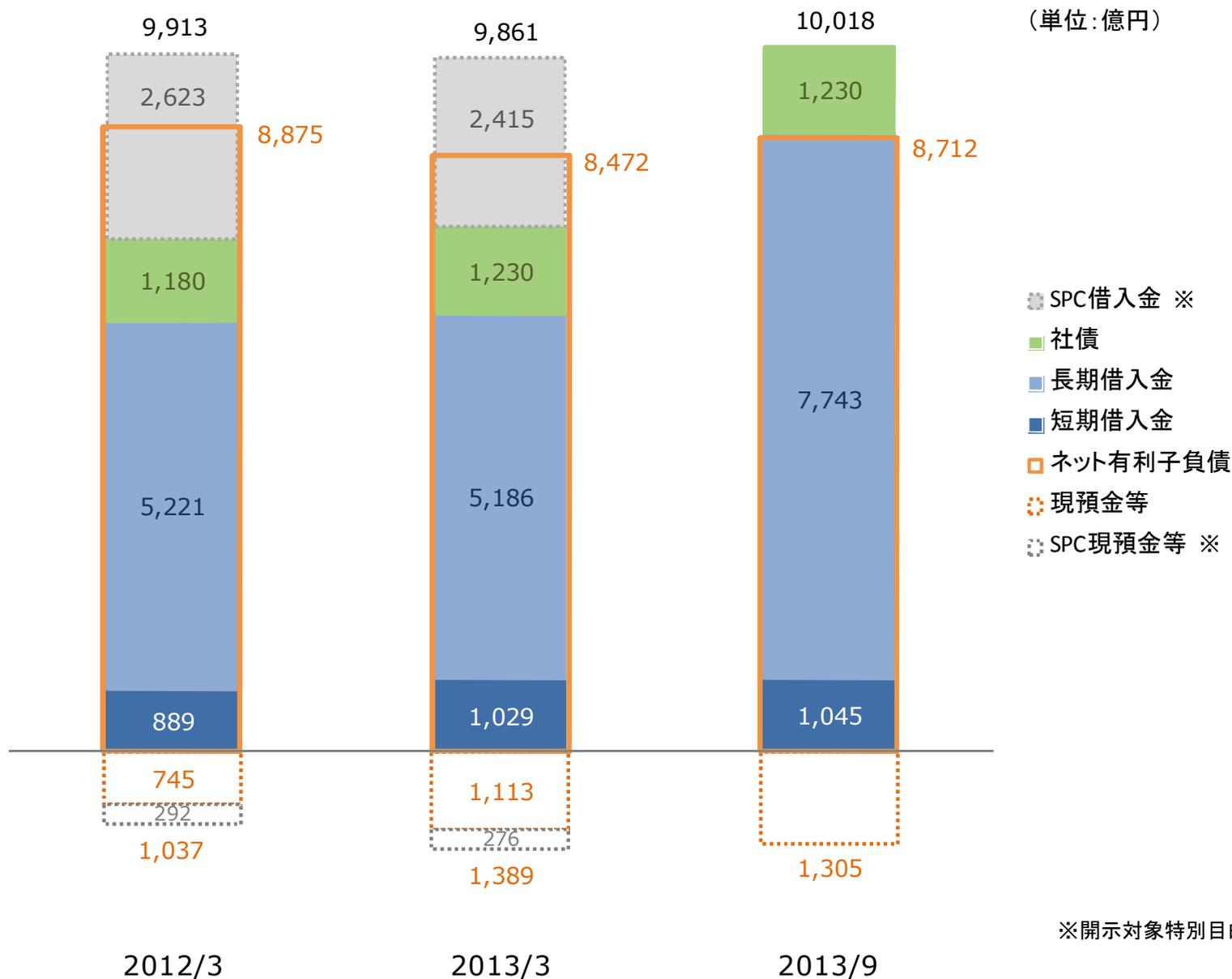
(単位:億円)



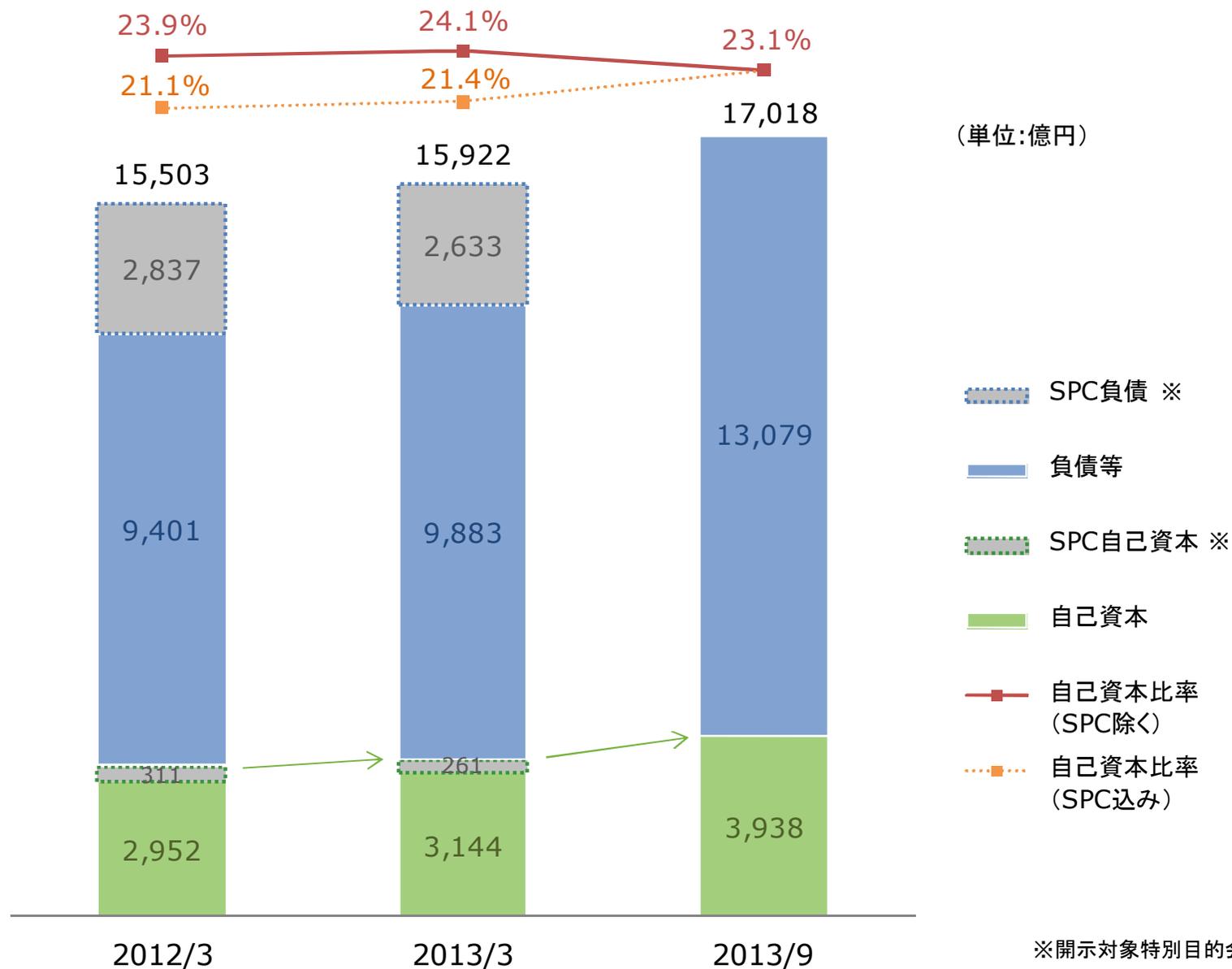
2014年3月期 中間連結貸借対照表の概要



2014年3月期中間決算 有利子負債の状況



2014年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



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	前期比
営業収益	2,484	2,600	+115
賃貸	1,338	1,500	+161
分譲	772	650	△122
施設営業	195	200	+4
海外	201	310	+108
調整額	△ 23	△ 60	△36
営業利益	420	530	+109
賃貸	238	260	+21
分譲	219	250	+30
施設営業	7	10	+2
海外	38	120	+81
調整額	△ 83	△ 110	△26
経常利益	391	400	+8
当期純利益	144	1,390	+1,245

■ 2014年3月期業績見通し

2013年6月に公表した業績予想の変更はなし

■ セグメント別要因

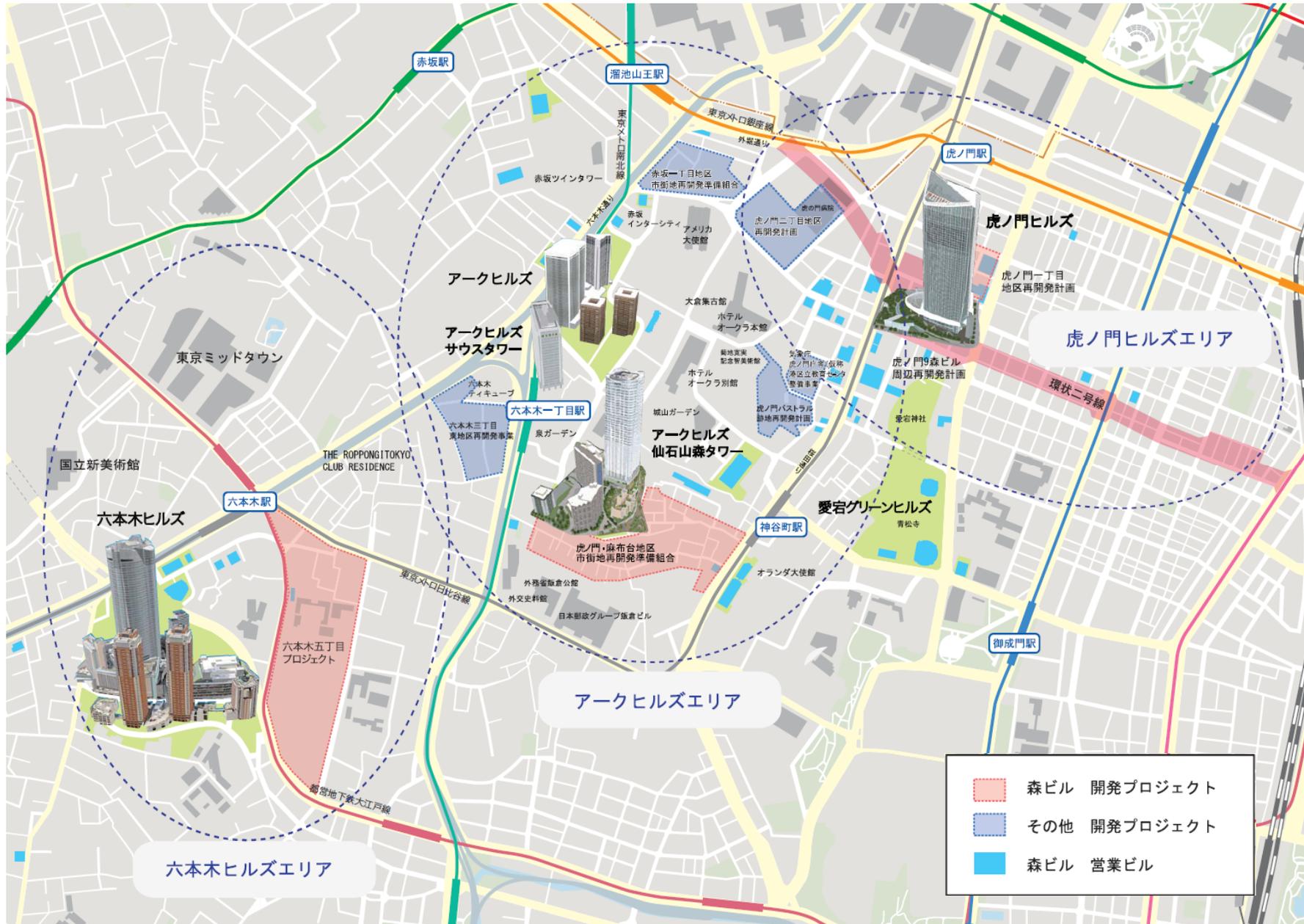
- 賃貸
六本木ヒルズSPCの連結、アークヒルズ仙石山森タワーの通期稼働、虎ノ門ヒルズの受託収益の増加等により増収増益の見通し
- 分譲
物件売却額が減少したが、利益率の上昇により増益の見通し
- 施設営業
ホテル事業における稼働率の上昇等により増収増益の見通し
- 海外
賃貸が好調なことに加え、上海環球金融中心の一部売却により増収増益の見通し

2014年3月期の取り組み

※ P.14～P.16の掲載内容のうち、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。

3つのヒルズエリア <東京の“国際新都心”エリア>

- 六本木・アーク・虎ノ門ヒルズエリアは「世界で最もビジネスをしやすく、住みやすい」街となるポテンシャルを有している。



【竣工】アークヒルズサウスタワー



2013年9月撮影

所在地	東京都港区六本木1丁目
敷地面積	5,846㎡
延床面積	55,033㎡
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
- 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

- 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10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
- 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3,400㎡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

参考資料



賃貸	分譲	施設営業	海外
<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸管理事業 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> 展望台事業、フォーラム事業等 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 投資家向け不動産販売事業 ■ 個人顧客向け住宅分譲事業 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ホテル事業・会員制クラブ事業 <ul style="list-style-type: none"> ○ (株)森ビルホスピタリティコーポレーション ■ ゴルフ事業 <ul style="list-style-type: none"> ○ (株)穴戸国際ゴルフ倶楽部 ■ 老人ホーム事業 <ul style="list-style-type: none"> ※ (株)プライムステージ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事務所 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 上海秀仕酒店經營有限公司 ○ 上海秀仕観光会務有限公司 ○ 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

中間連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	2013/03期	2014/03 中間期	前期比	科 目	2013/03期	2014/03 中間期	前期比
流 動 資 産				流 動 負 債			
現金及び預金	105,309	96,911	△ 8,397	支払手形及び営業未払金	10,502	13,643	3,141
受取手形及び営業未収入金	29,616	21,193	△ 8,422	短期借入金	102,913	104,515	1,602
有価証券	6,000	33,636	27,636	1年内償還予定の社債	30,000	10,000	△ 20,000
エクイティ出資	3,909	-	△ 3,909	未払法人税等	1,647	3,191	1,544
たな卸資産	60,708	44,905	△ 15,802	賞与引当金	1,000	1,072	71
繰延税金資産	3,562	2,069	△ 1,492	その他の	45,158	28,668	△ 16,489
その他の	17,024	24,724	7,699	流動負債合計	191,221	161,091	△ 30,130
貸倒引当金	△ 317	△ 247	70				
流動資産合計	225,812	223,195	△ 2,617	固 定 負 債			
固 定 資 産				社 債	93,000	113,000	20,000
有形固定資産				長期借入金	518,693	774,328	255,635
建物及び構築物	212,566	220,352	7,786	受入敷金保証金	56,122	64,754	8,632
機械装置及び運搬具	7,910	7,634	△ 275	長期預り金	56,258	52,861	△ 3,397
工具、器具及び備品	5,422	5,401	△ 20	退職給付引当金	3,448	3,640	191
土地	433,502	424,622	△ 8,880	役員退職慰労引当金	425	355	△ 70
建設仮勘定	33,056	31,878	△ 1,178	繰延税金負債	41,130	107,590	66,460
信託不動産	161,100	573,900	412,799	その他の	4,499	4,233	△ 265
その他の	51,475	51,810	335	固定負債合計	773,578	1,120,765	347,186
有形固定資産合計	905,034	1,315,601	410,566	負債合計	964,800	1,281,857	317,056
無形固定資産							
借地権	61,942	63,358	1,416	純 資 産 の 部			
その他の	2,764	2,644	△ 120	株 主 資 本			
無形固定資産合計	64,706	66,002	1,295	資 本 金	67,000	67,000	-
投資その他の資産				資 本 剰 余 金	56,819	16,819	△ 40,000
投資有価証券	17,042	19,014	1,971	利 益 剰 余 金	180,781	295,102	114,321
エクイティ出資	56,582	45,576	△ 11,006	自 己 株 式	△ 505	△ 505	-
長期貸付金	9,409	872	△ 8,537	株 主 資 本 合 計	304,095	378,416	74,321
繰延税金資産	622	839	217	その他の包括利益累計額			
その他の	27,698	32,418	4,719	その他有価証券評価差額金	2,603	2,949	345
貸倒引当金	△ 4,121	△ 1,713	2,407	繰延ヘッジ損益	△ 59	9	69
投資その他の資産合計	107,234	97,007	△ 10,227	為替換算調整勘定	7,846	12,477	4,631
固定資産合計	1,076,975	1,478,611	401,635	その他の包括利益累計額合計	10,390	15,437	5,046
				少数株主持分	23,503	26,096	2,593
資産合計	1,302,788	1,701,806	399,017	純資産合計	337,988	419,949	81,961
				負債純資産合計	1,302,788	1,701,806	399,017

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	2013/03 中間期	2014/03 中間期	前年同期比
営業収益	139,121	129,184	△ 9,937
営業原価	102,679	91,534	△ 11,145
営業総利益	36,441	37,649	1,208
販売費及び一般管理費	11,602	10,362	△ 1,239
営業利益	24,838	27,286	2,448
受取利息	356	247	△ 109
為替差益	-	3,404	3,404
持分法による投資利益	617	540	△ 77
受取補償金	841	843	1
還付消費税	307	-	△ 307
その他	754	695	△ 59
営業外収益	2,878	5,731	2,852
支払利息	5,976	8,231	2,254
株式交付費	-	1,830	1,830
為替差損	803	-	△ 803
その他	1,055	1,440	384
営業外費用	7,835	11,501	3,666
経常利益	19,882	21,516	1,633
固定資産売却益	548	1,583	1,034
受取補償金	83	-	△ 83
負ののれん発生益	-	116,962	116,962
その他	157	2,105	1,948
特別利益	789	120,651	119,861
固定資産売却損	105	313	208
減損損失	3,438	-	△ 3,438
その他	545	10	△ 534
特別損失	4,089	324	△ 3,764
税金等調整前中間純利益	16,582	141,842	125,259
法人税、住民税及び事業税	2,236	3,904	1,667
法人税等調整額	3,201	3,003	△ 197
少数株主損益調整前中間純利益	11,144	134,934	123,789
少数株主利益	182	1,714	1,531
中間純利益	10,961	133,219	122,258



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。