



森ビル株式会社

MORI BUILDING CO.,LTD.



2015年3月期 決算報告

2015.5.28



2015年3月期 決算概要



2015年3月期 連結決算概要

(単位:億円)

	2014/3	2015/3	前期比	
営業収益	2,650	2,557	△93	△4%
営業利益	574	623	+48	+9%
経常利益	459	571	+112	+24%
当期純利益	1,410	503	△906	△64%

	2014/3	2015/3	前期比	
総資産	17,135	17,467	+332	+2%
有利子負債	9,831	9,786	△44	△0%
自己資本	4,065	4,572	+507	+12%
自己資本比率	23.7%	26.2%	+2.5%	-
DEレシオ	2.4	2.1	△0.3	-

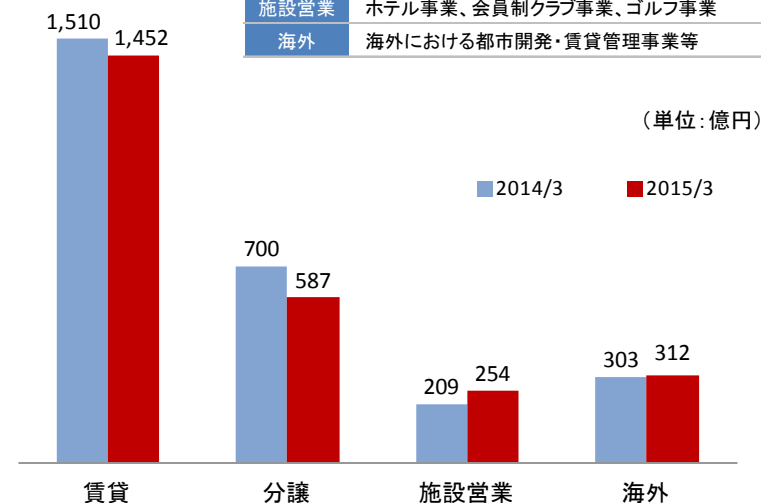
2015年3月期 連結損益計算書

(単位:億円)

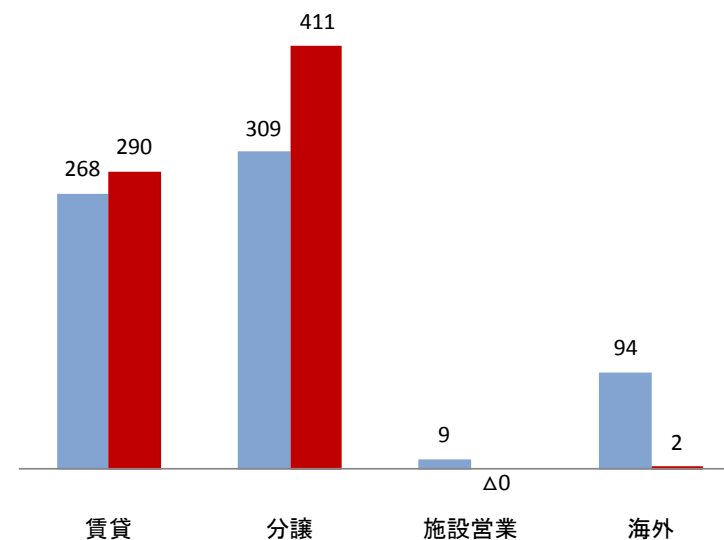
	2014/3	2015/3	前期比	
賃貸	1,510	1,452	△58	
分譲	700	587	△113	
施設営業	209	254	+44	
海外	303	312	+8	
営業収益	2,650	2,557	△93	△4%
賃貸	268	290	+21	
分譲	309	411	+102	
施設営業	9	△0	△9	
海外	94	2	△91	
営業利益	574	623	+48	+9%
営業外収益	105	88	△17	
営業外費用	220	140	△80	
経常利益	459	571	+112	+24%
特別利益	1,215	117	△1,098	
特別損失	100	122	+21	
税金等調整前当期純利益	1,573	566	△1,007	
当期純利益	1,410	503	△906	△64%

■ 営業収益

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



■ 営業利益

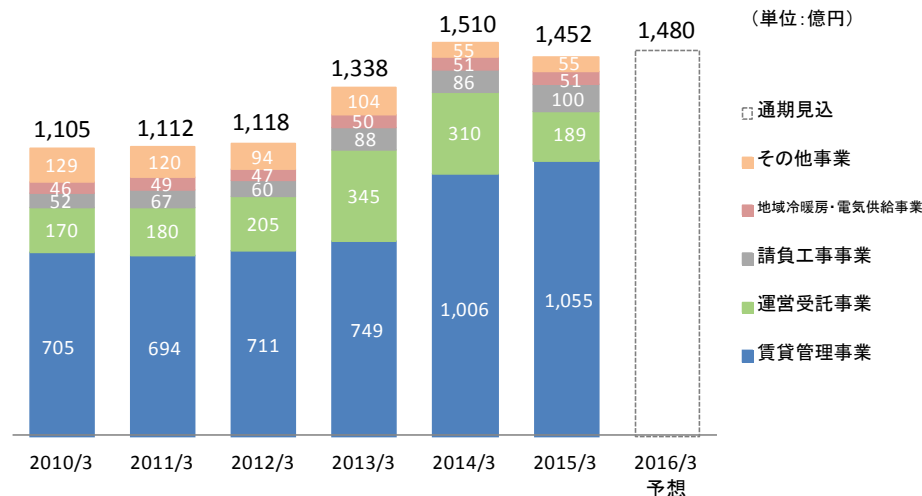


2015年3月期 セグメント別概要(賃貸)

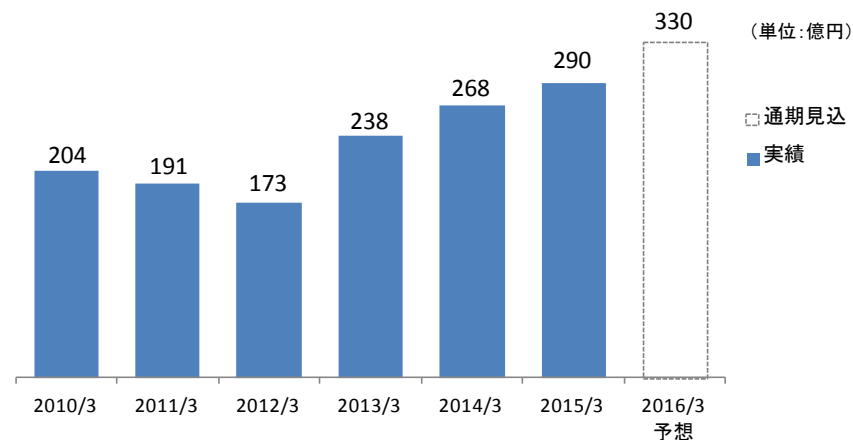
	2014/3	2015/3	(単位:億円) 前期比
営業収益	1,510	1,452	△58
賃貸管理事業	1,006	1,055	+48
運営受託事業	310	189	△120
請負工事事業	86	100	+13
地域冷暖房・電気供給事業	51	51	△0
その他事業	55	55	+0
営業利益	268	290	+21

賃貸管理事業	事務所、住宅、店舗の賃貸等
運営受託事業	プロパティマネジメント、アセットマネジメント業務等
請負工事事業	テナント入退去に伴う室内造作工事等
地域冷暖房・電気供給事業	電気、冷熱(冷水)、温熱(蒸気)を供給
その他事業	投資事業、展望台事業、フォーラム事業等

■ 営業収益の推移

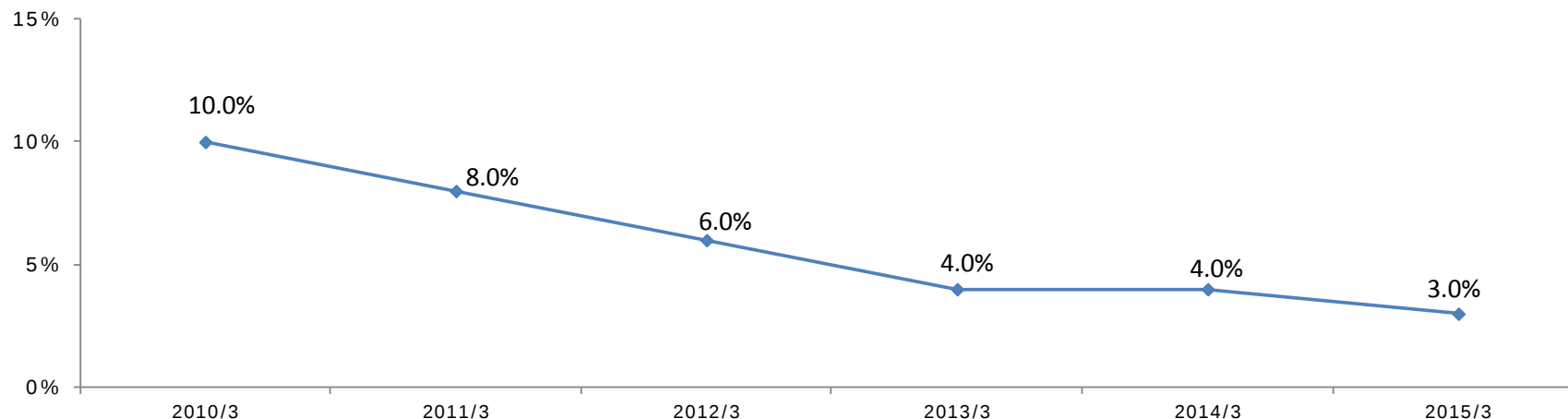


■ 営業利益の推移

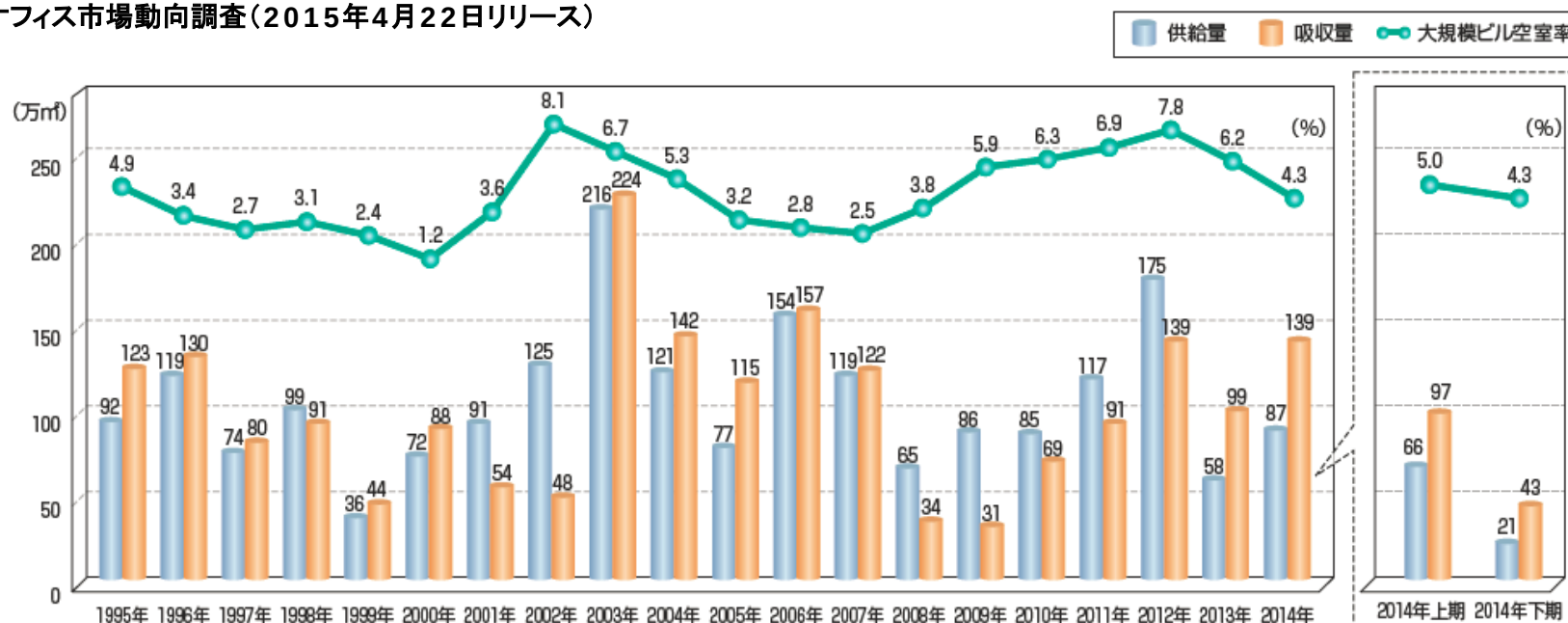


2015年3月期 セグメント別概要(賃貸)～事務所～

■事務所空室率

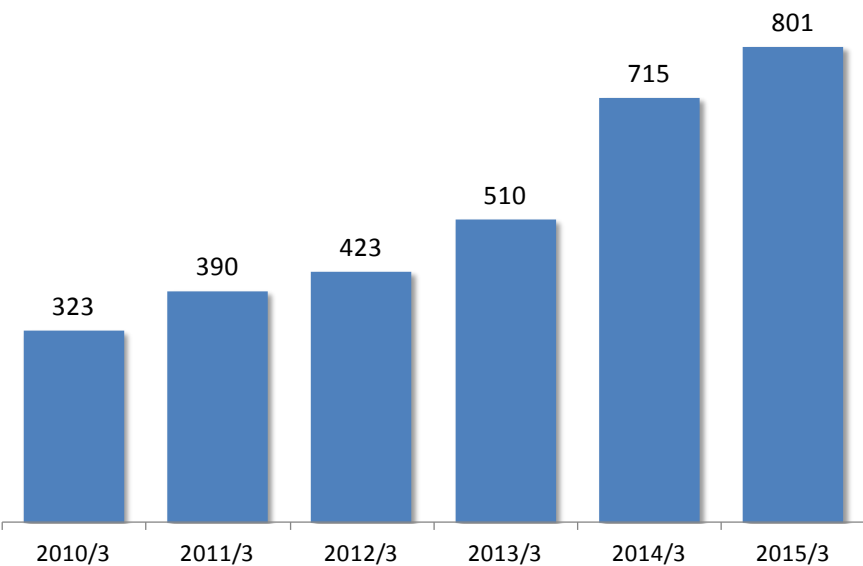


■オフィス市場動向調査(2015年4月22日リリース)



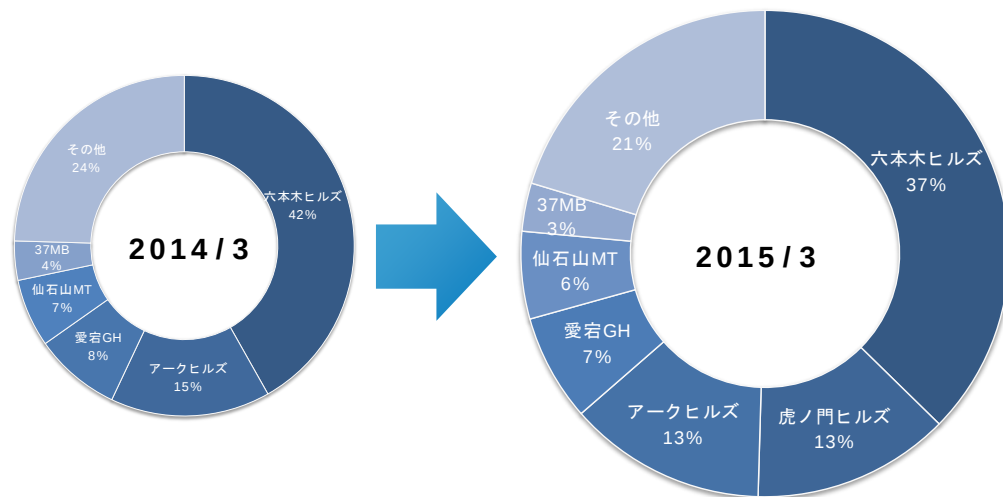
2015年3月期 セグメント別概要(賃貸)～ポートフォリオ～

■主要ビルの貸付面積推移(千㎡)



※有価証券報告書の「業績等の概要」より

■主要ビルの貸付面積割合



※有価証券報告書の「主要な設備の状況」より



アーク森ビル



愛宕グリーンヒルズ
MORIタワー



六本木ヒルズ森タワー



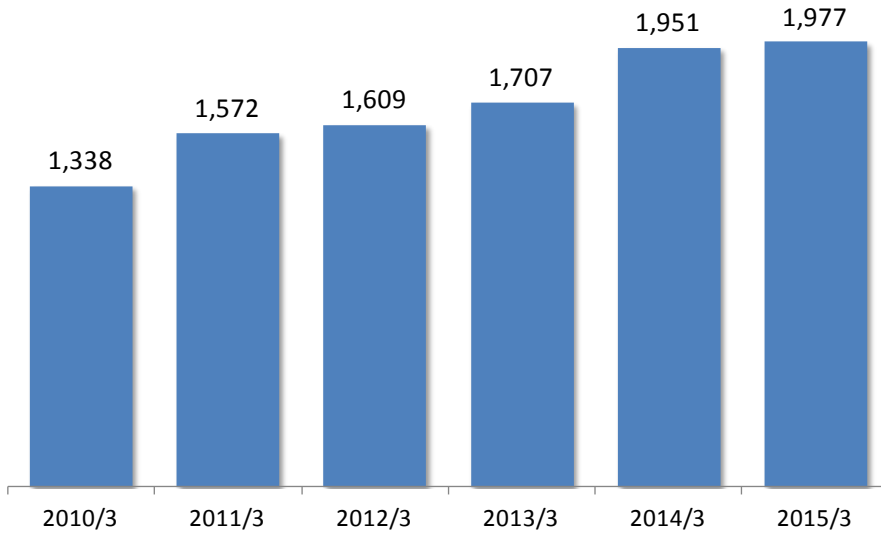
アークヒルズ
仙石山森タワー



虎ノ門ヒルズ森タワー

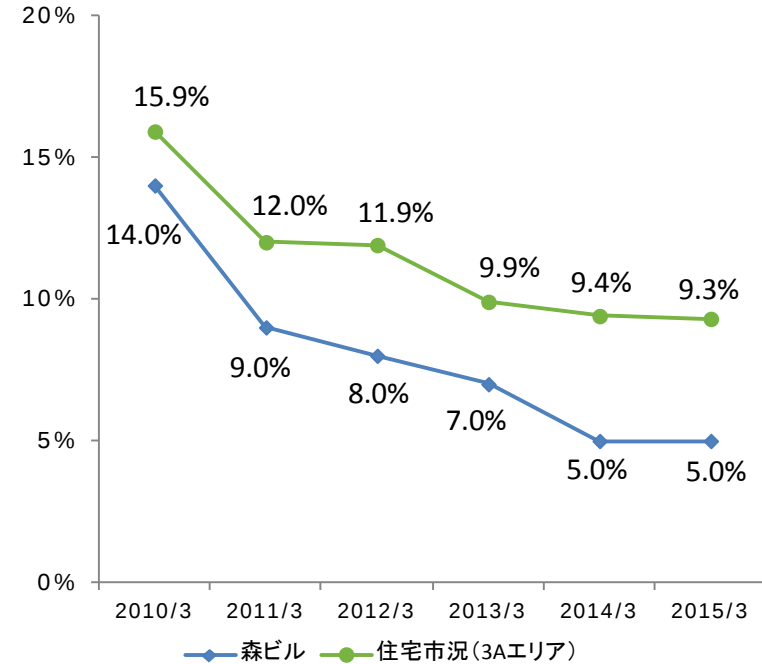
2015年3月期 セグメント別概要(賃貸)～住宅～

■ 賃貸戸数の推移



※有価証券報告書の「業績等の概要」より

■ 賃貸住宅空室率



(出典)ケン不動産投資顧問(株)



元麻布ヒルズ



愛宕グリーンヒルズ
フォレストタワー



六本木ヒルズ
レジデンス



平河町森タワー
レジデンス



アークヒルズ
仙石山レジデンス



虎ノ門ヒルズ
レジデンス

2015年3月期 セグメント別概要(分譲)

■不動産販売事業

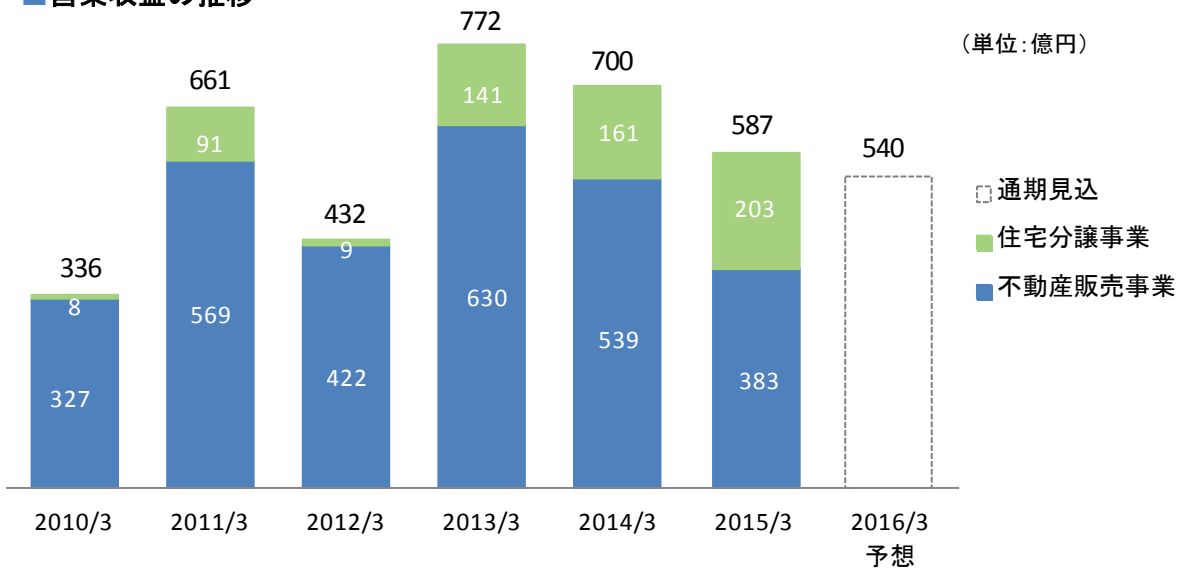


アークヒルズサウスタワー

	2014/3	2015/3	前期比
営業収益	700	587	△113
投資家向け不動産販売事業	539	383	△155
個人顧客向け住宅分譲事業	161	203	+41
営業利益	309	411	+102

(単位:億円)

■営業収益の推移



■住宅分譲事業



虎ノ門ヒルズレジデンス

2015年3月期 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

	2014/3	2015/3	前期比
営業収益	209	254	+44
ホテル事業	142	184	+42
会員制クラブ事業	45	48	+3
ゴルフ事業	22	20	△1
営業利益	9	△0	△9

■主な運営施設

ホテル事業

- グランドハイアット東京



- アンダーズ東京



ゴルフ事業

- 央戸ヒルズカントリークラブ



会員制クラブ事業

- 六本木ヒルズクラブ



2015年3月期 セグメント別概要(海外)

(単位:億円)

	2014/3	2015/3	前期比
営業収益	303	312	+8
事務所	240	242	+2
ホテルその他	63	69	+6
営業利益	94	2	△91



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 381,600㎡
事務所・ホテル・展望台等



恒生銀行大廈

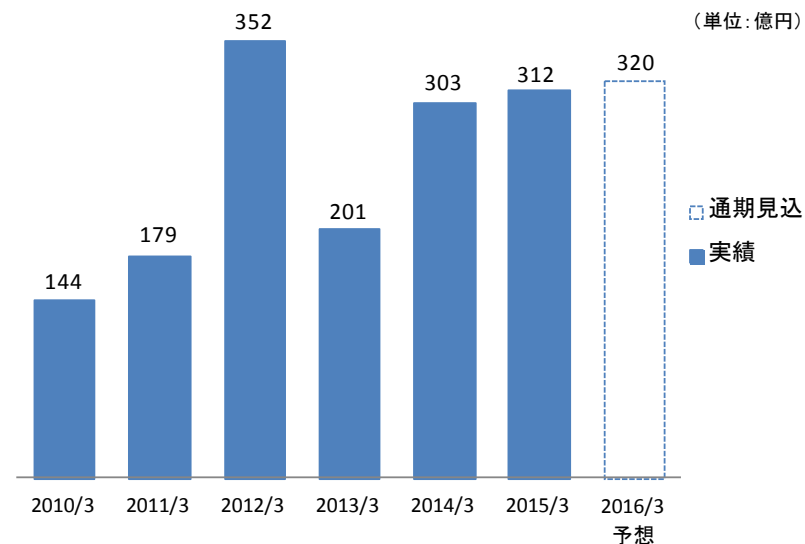
中華人民共和国上海市
1998年4月竣工
延床面積 116,824㎡
事務所



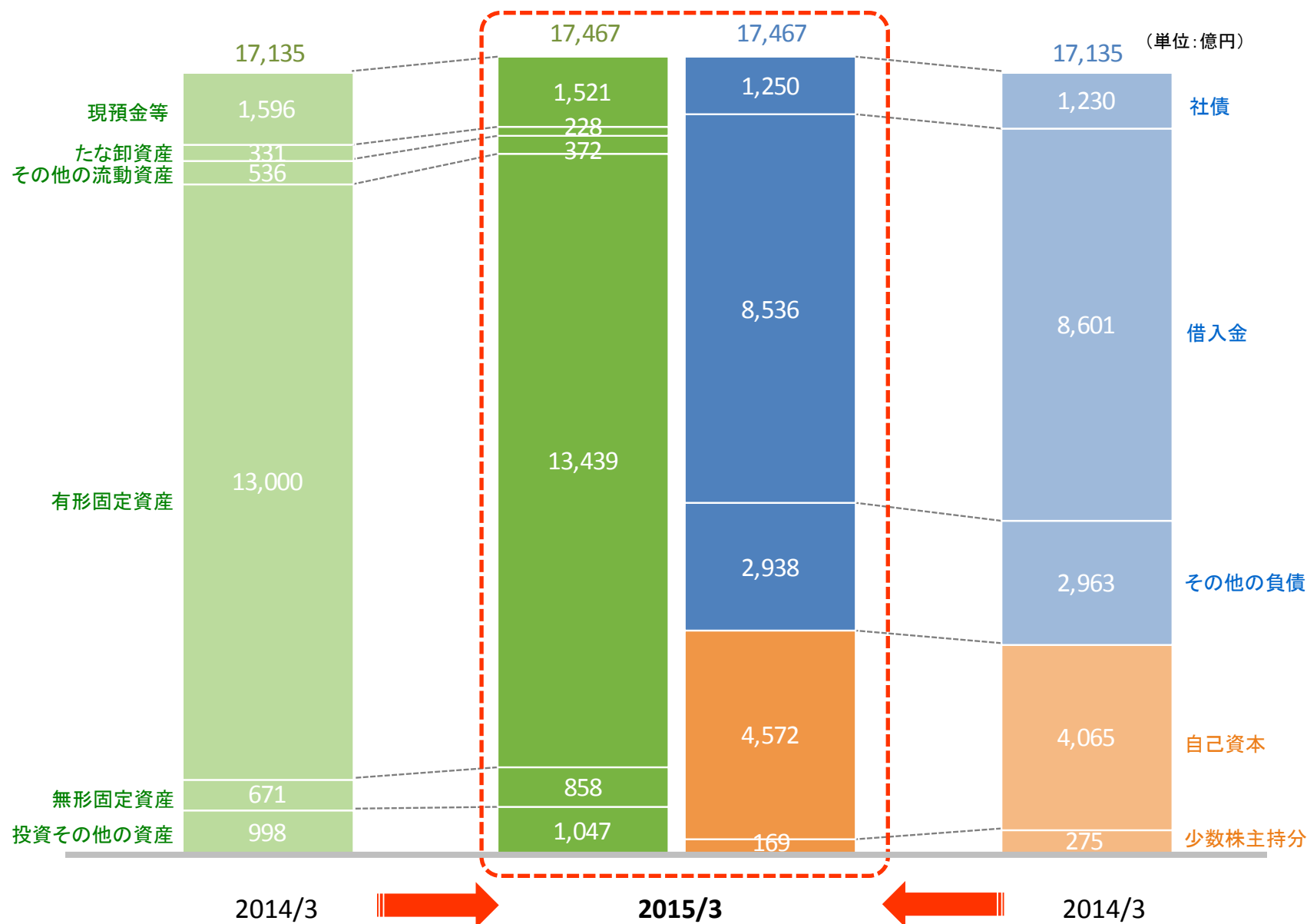
森茂大廈

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

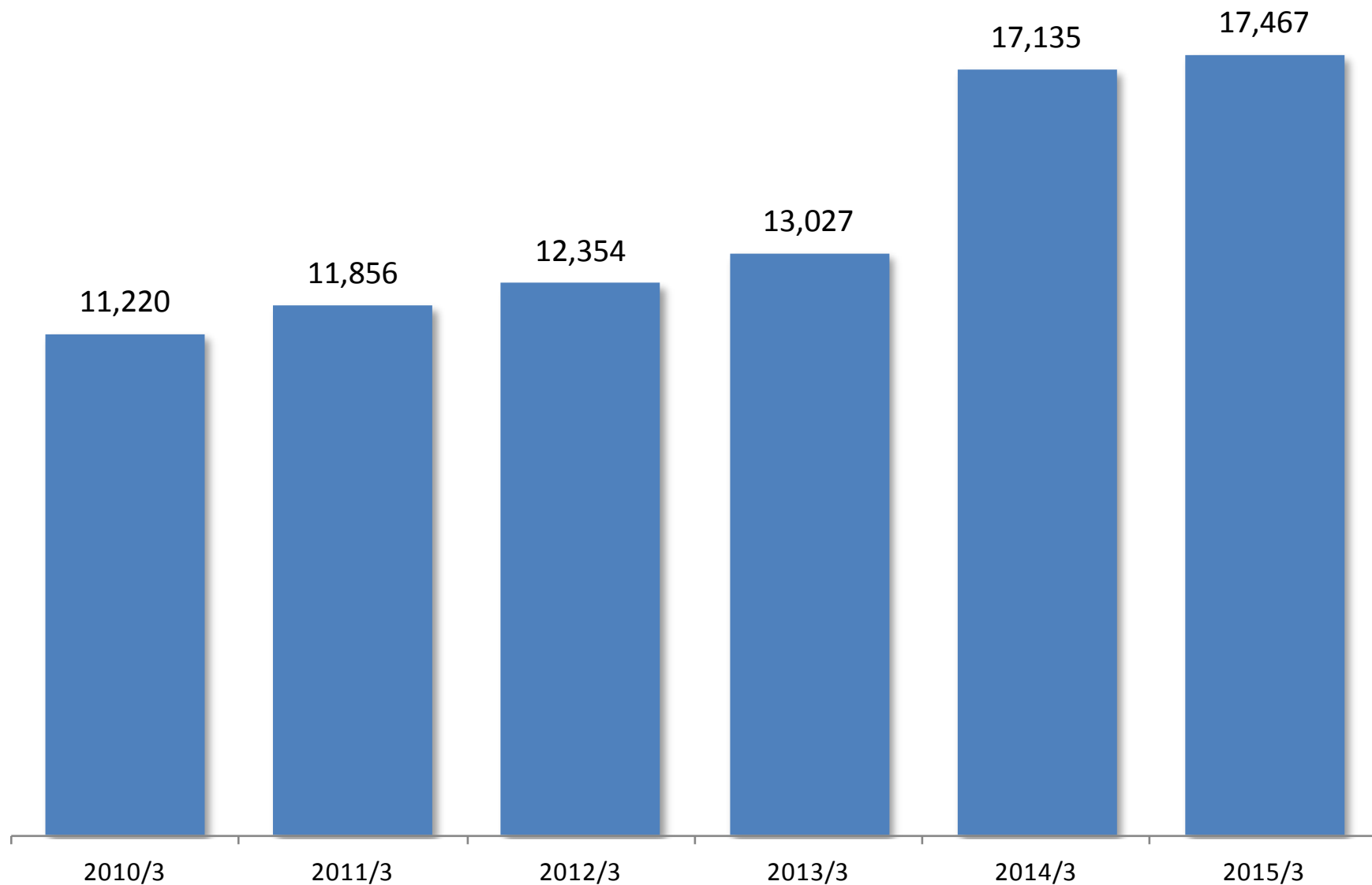


2015年3月期 連結貸借対照表の概要



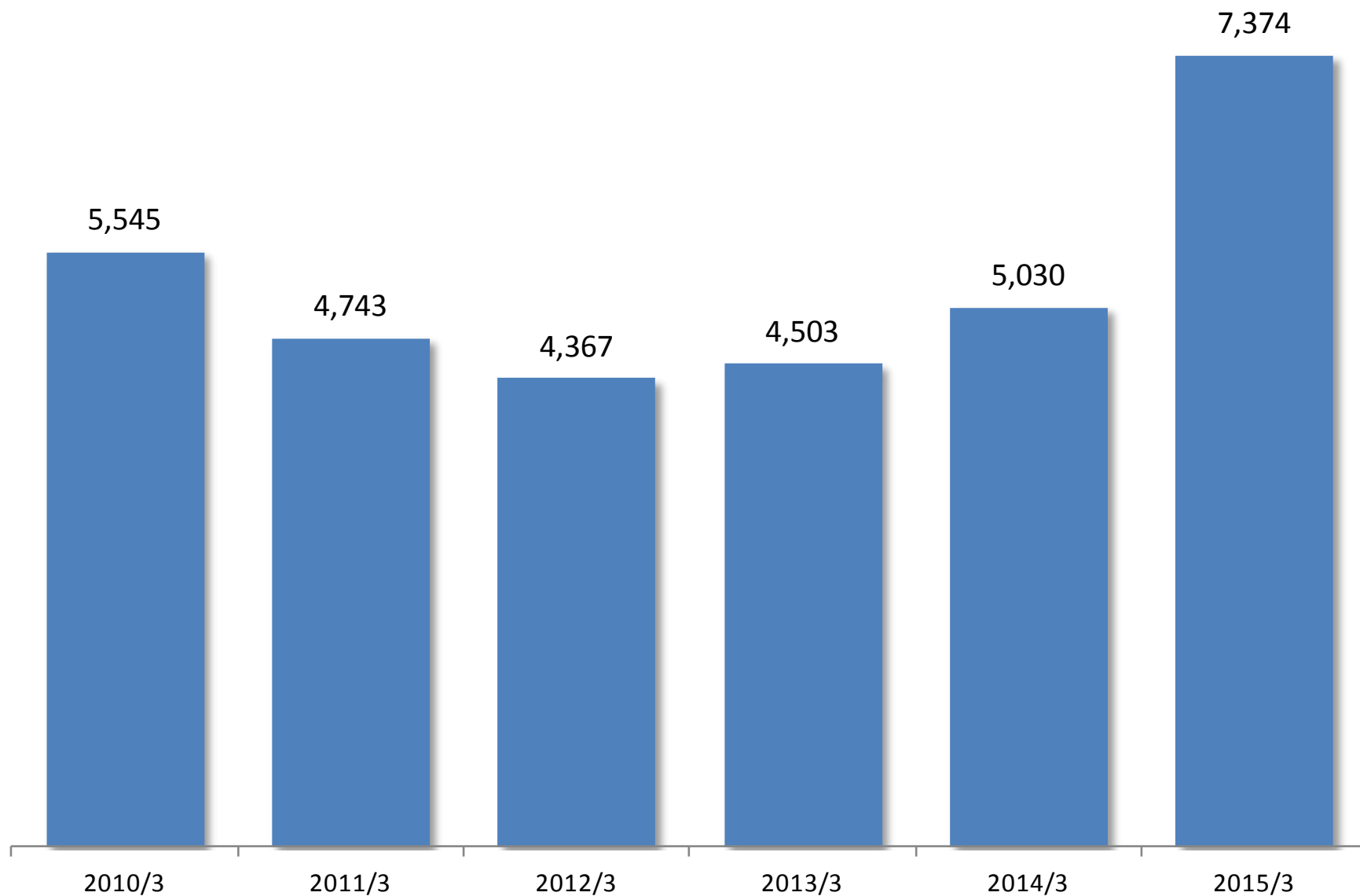
2015年3月期 総資産の推移

(単位:億円)



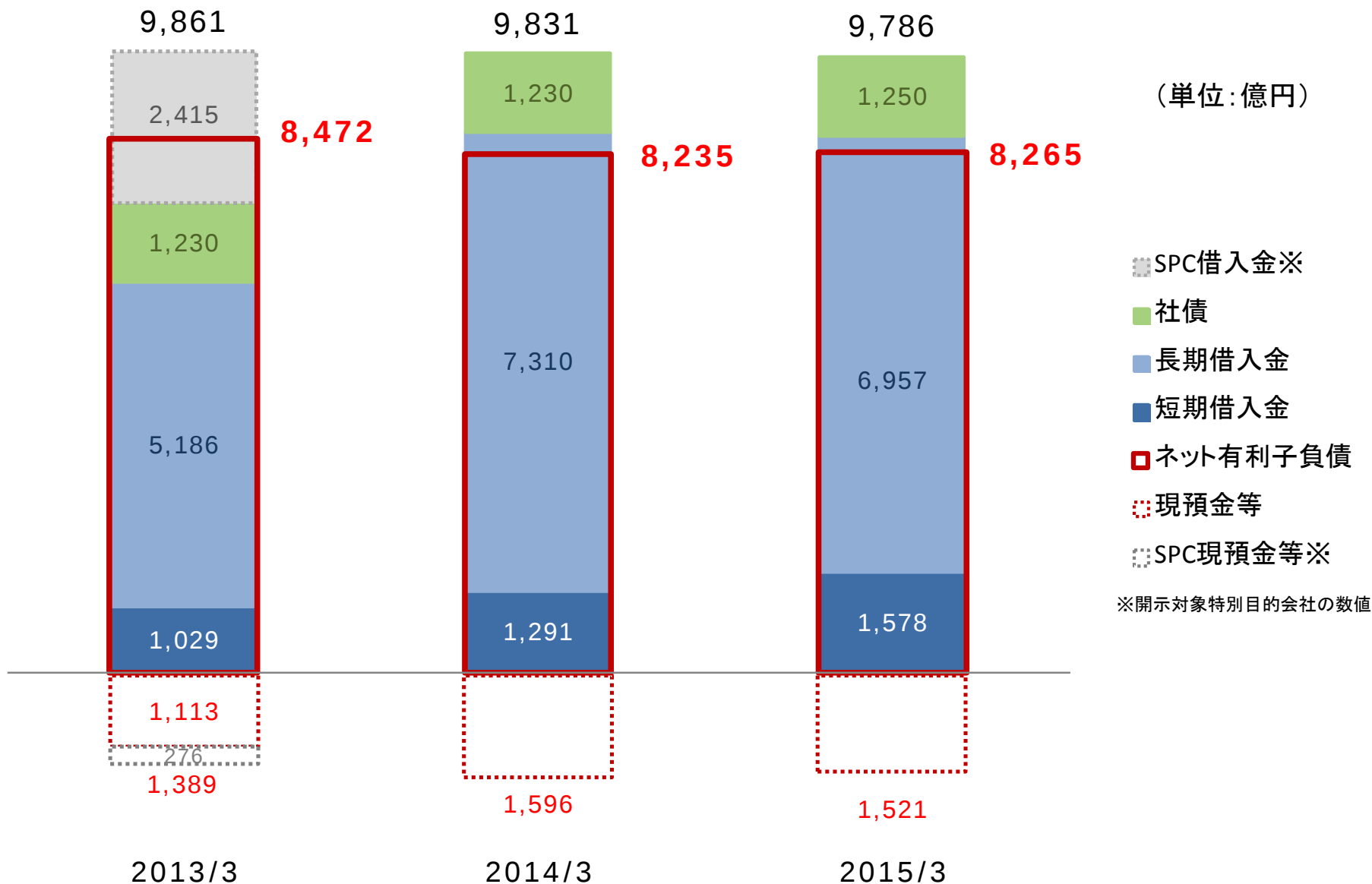
2015年3月期 含み益の推移

(単位: 億円)

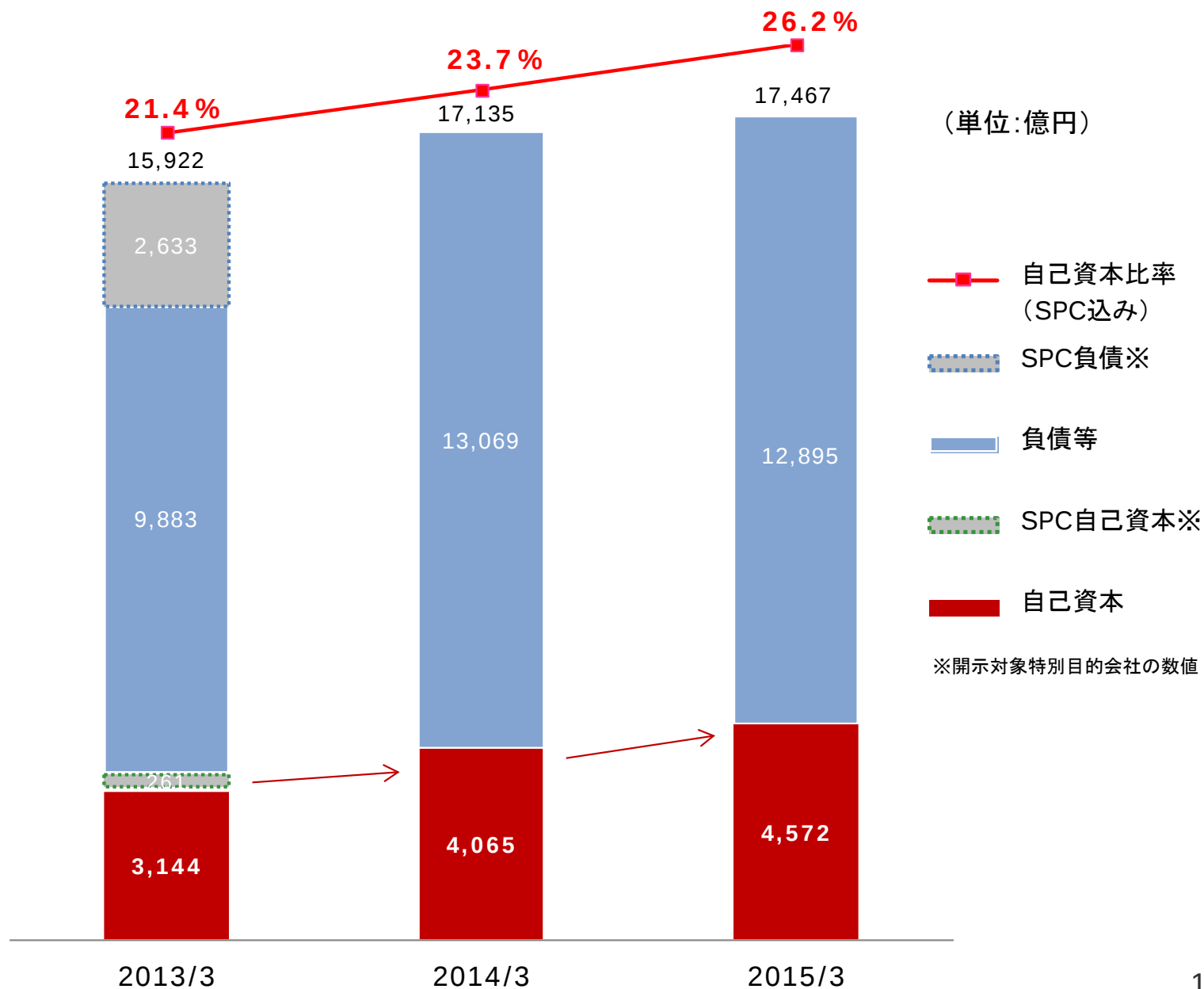


※有価証券報告書の「賃貸等不動産関係」より

2015年3月期 有利子負債の状況

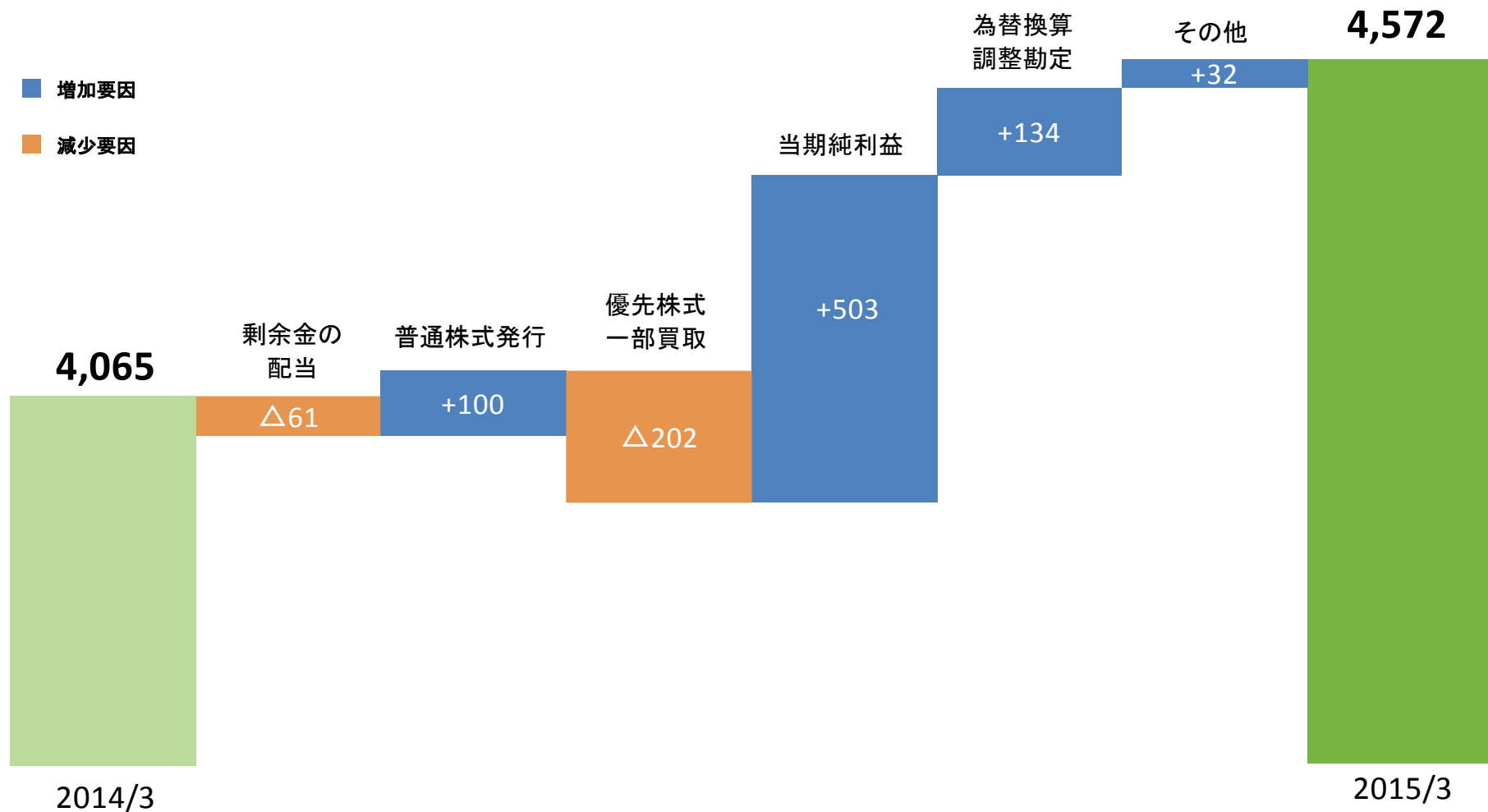


2015年3月期 自己資本(比率)の状況



2015年3月期 自己資本 増減分析

(単位:億円)

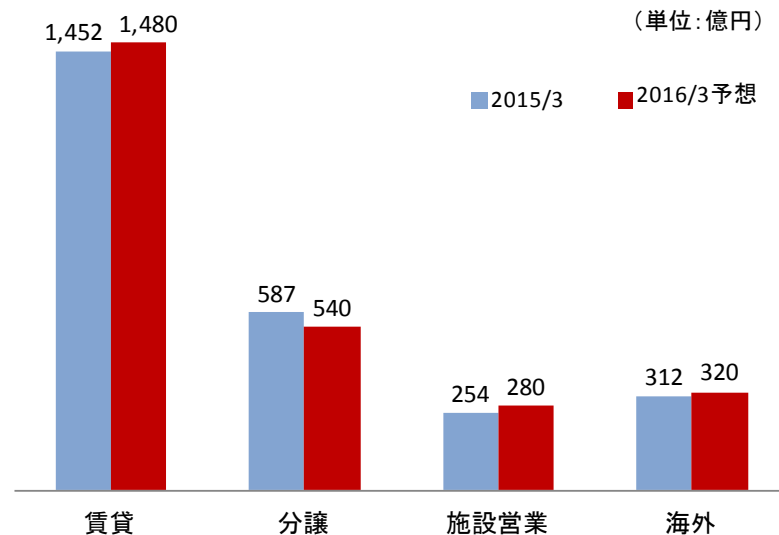


2016年3月期 業績予想

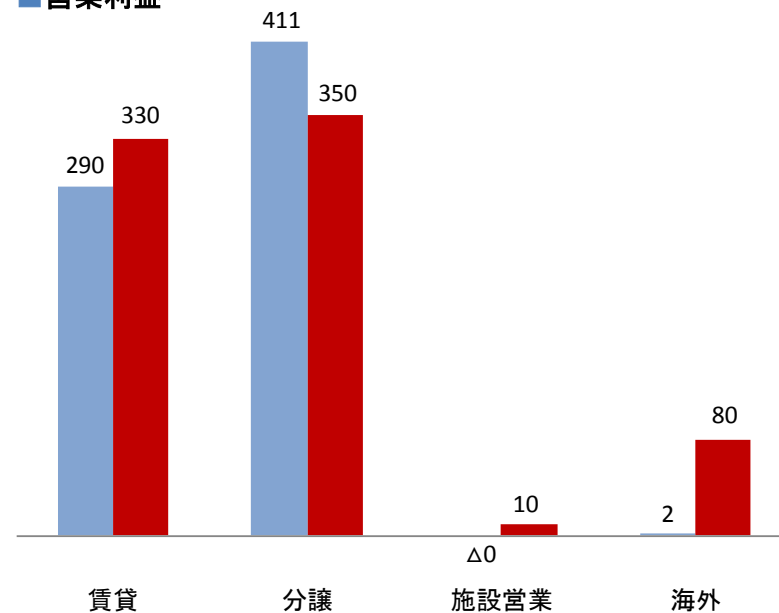
2016年3月期 業績予想

	2015/3	2016/3 予想	(単位:億円) 前期比
営業収益	2,557	2,570	+12
賃貸	1,452	1,480	+27
分譲	587	540	△47
施設営業	254	280	+25
海外	312	320	+7
営業利益	623	680	+56
賃貸	290	330	+39
分譲	411	350	△61
施設営業	△0	10	+10
海外	2	80	+77
経常利益	571	580	+8
親会社株主に帰属する 当期純利益	503	380	△123

■ 営業収益



■ 営業利益



2015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。

1. 銀座六丁目プロジェクト（建築中）

● 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
竣工	2016年11月（予定）

■ プロジェクトの特徴

- 銀座エリア最大級となる大規模複合施設（店舗、事務所、文化・交流施設）
- 銀座において初めての都市再開発法に基づく再開発事業
- 「松坂屋銀座店」跡地を含む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



工事進捗状況（2015年4月28日撮影）



2. その他プロジェクト（建築中）

● 松山市大街道二丁目プロジェクト（建築中）



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
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複合プロジェクト

● 鳥居坂東プロジェクト（建築中）



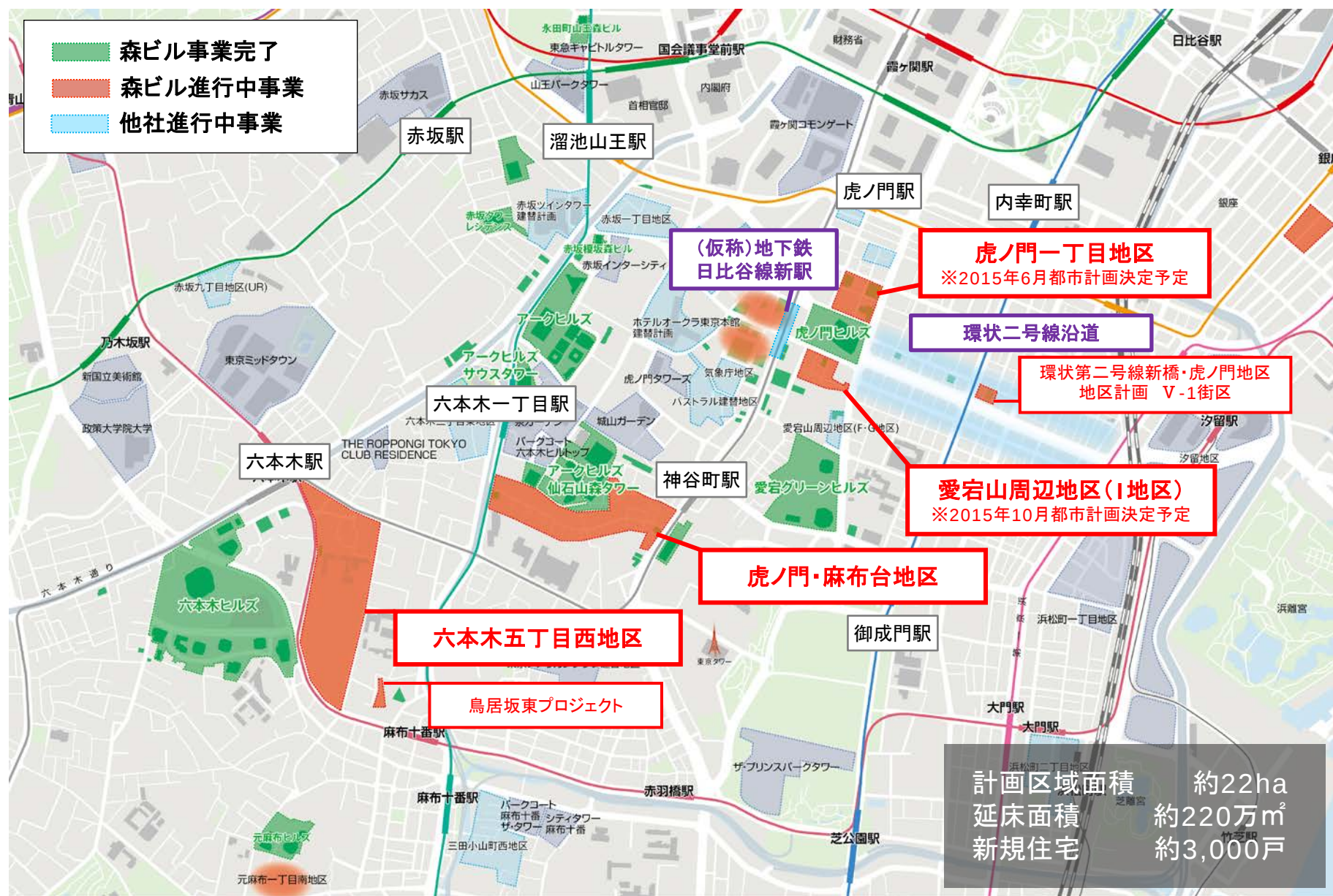
所在地	東京都港区六本木五丁目
敷地面積	約 4,430㎡
延床面積	約15,450㎡
階数	地上8階、地下3階
主要用途	住宅
竣工	2015年9月（予定）

- 都心の好立地にありながら、品格ある閑静な住宅地に位置
- 六本木ヒルズ、麻布十番商店街、各国大使館に近接
- 高質なフロントサービスやスパなどの当社グループ施設利用が可能、MORI LIVINGならではの充実したライフスタイルを提供
- 全53戸、平均約160㎡（約48坪）の希少性が高いゆとりある住戸計画
- 駐車場付置率は約140%

国際新都心形成に向けた取り組み

※ 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。
今後、変更になる場合がございます。あらかじめご了承ください。

1. 現在計画・進行中の当社プロジェクト



2. 「文化」発信力の強化

- 2015.4.25 森美術館リニューアルオープン：
～ 世界の現代アートをより多角的に体験する場へ ～

現代アートのグローバル化の様相がますます多様化し複雑さを増すなか、森美術館は、館のミッションとビジョンを改め、日本、アジア、そしてグローバルなアートシーンにおいての自らの役割と方向性を明らかにする施設改修を実施。多様化する現代美術の表現に柔軟に対応できるよう、展示空間の高機能化を実現した。独自の視点をもって新しい時代の美術館像を提示し、より創造的で革新に満ちた「アート&ライフ」の実現に貢献していく。

シンプルなかたち展
2015年4月25日～7月5日



■ 今後予定している展覧会ラインナップ

ディン・Q・レ展
2015年7月25日～10月12日



ディン・Q・レ 《無題(パラマウント)》
2003年、Cプリント・リネンテープ
所蔵: Ann and Mel Schaffer Family, New York

村上隆の五百羅漢図展
2015年10月31日～2016年3月6日



村上隆 《五百羅漢図》
2012年、アクリル、キャンバス、板にマウント、302 x 10,000 cm、個人蔵
展示風景: 「Murakami - Ego」アル・リワーク展示ホール、ドーハ、2012年
撮影: GION
© 2012 Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.

六本木アートナイト2015 (4/25～4/26)



スター・ウォーズ展 (東京シティビュー, 4/29～6/28)



NARUTOーナルトー展 (森アートセンターギャラリー, 4/25～6/28)



参考資料

起債方針及び社債明細・償還スケジュール

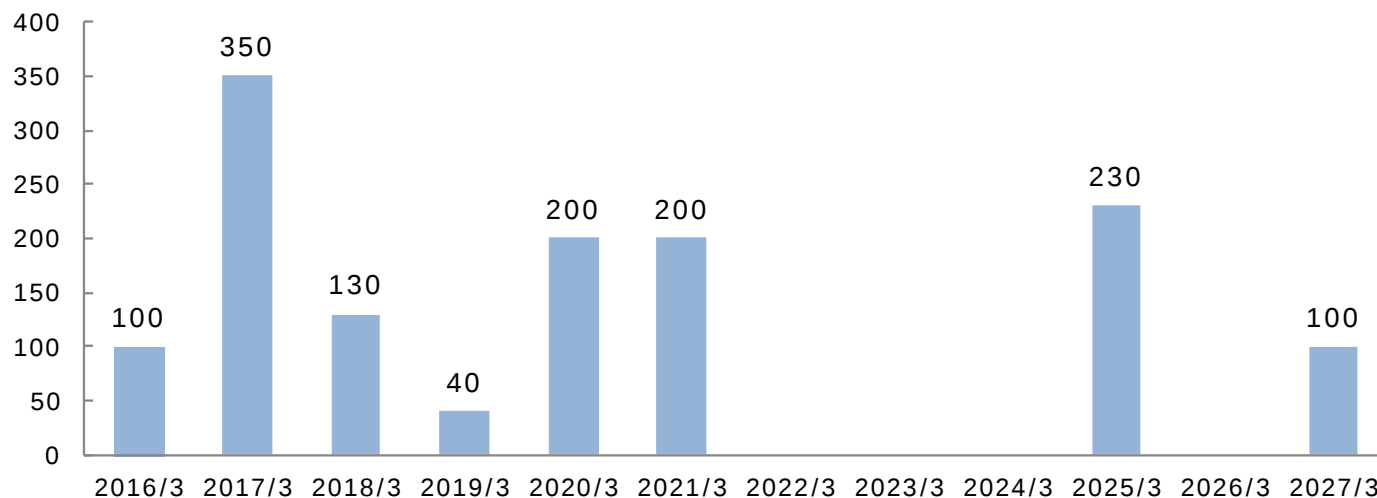
起債方針

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

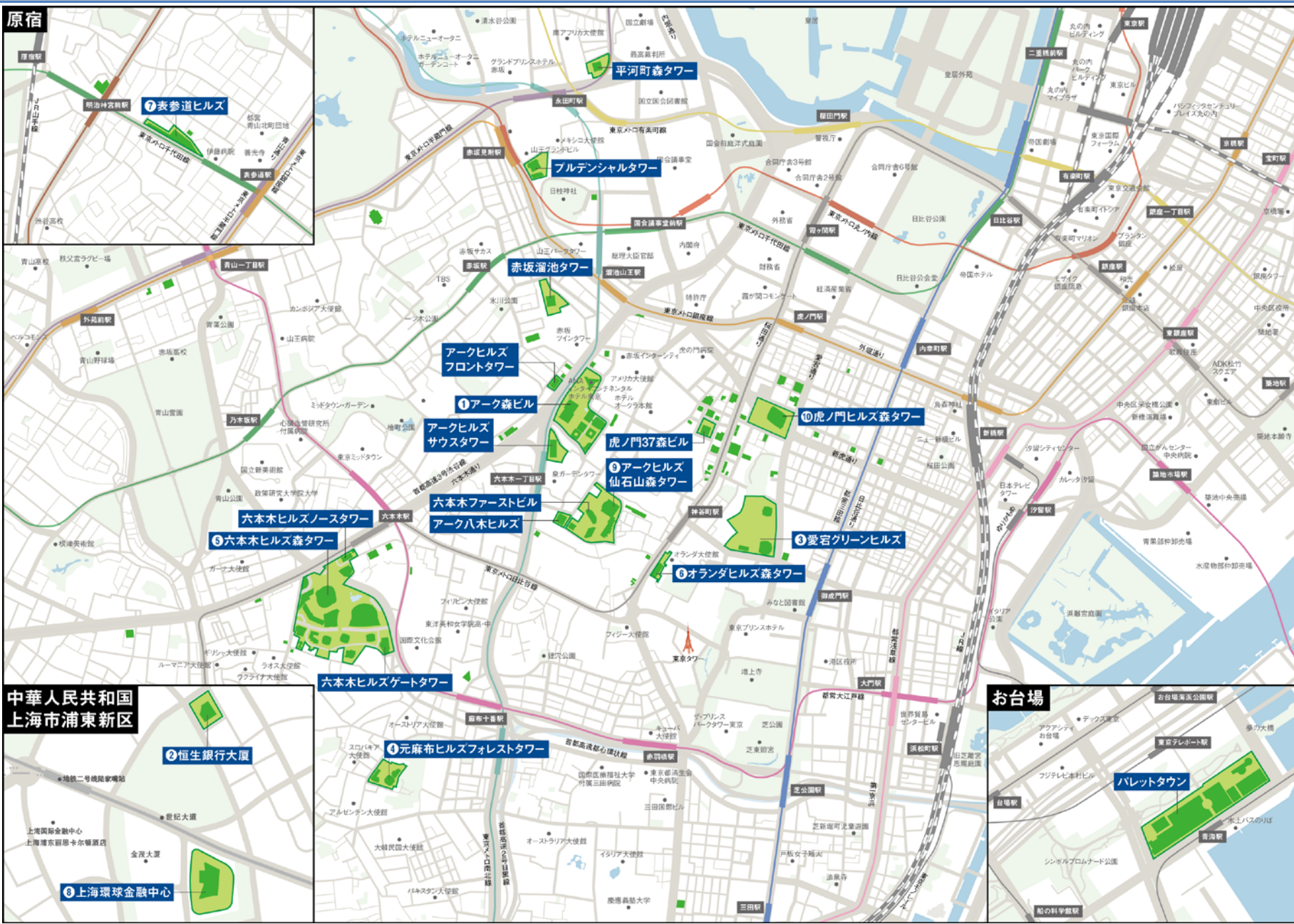
■社債明細

回号	ローンチ日	満期日	年限	発行額	クーポン	対国債	対スワップ
第4回債	2010年10月19日	2015年10月27日	5年	100億	1.44%	117.0bp	93.0bp
第5回債	2011年7月26日	2016年8月2日	5年	150億	1.23%	84.4bp	65.0bp
第7回債	2011年11月2日	2018年11月9日	7年	40億	1.66%	109.0bp	95.0bp
第9回債	2012年8月1日	2016年8月5日	4年	200億	0.94%	81.7bp	56.0bp
第10回債	2012年10月26日	2017年10月31日	5年	130億	0.97%	77.4bp	59.0bp
第11回債	2013年8月8日	2019年8月14日	6年	200億	0.91%	57.7bp	33.0bp
第12回債	2013年10月29日	2020年11月5日	7年	100億	0.80%	45.1bp	25.0bp
第13回債	2014年5月13日	2020年5月19日	6年	100億	0.466%	23.0bp	-0.4bp
第14回債	2014年8月8日	2024年8月14日	10年	130億	0.861%	34.0bp	15.1bp
第15回債	2015年2月6日	2025年2月13日	10年	100億	0.784%	43.0bp	16.4bp
第16回債	2015年4月22日	2027年4月30日	12年	100億	1.002%	56.0bp	30.2bp
社債残高計	-	-	-	1,350億	-	-	-

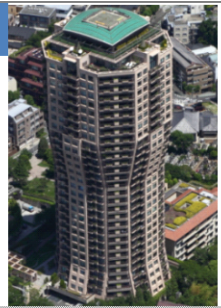
■償還スケジュール(億円)

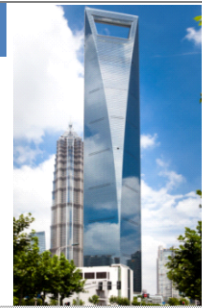
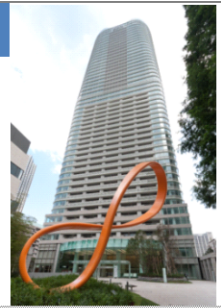
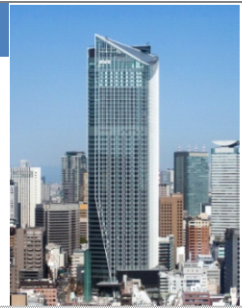


ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧(主要物件)

	1	2	3	4	5
					
物件名	アーク森ビル	恒生銀行大厦	愛宕グリーンヒルズ MORIタワー フォレストタワー	元麻布ヒルズ フォレストタワー	六本木ヒルズ 森タワー
所在地	港区赤坂	上海市浦東新区	港区愛宕	港区元麻布	港区六本木
竣工年月	1986年3月	1998年4月	2001年7月 2001年10月	2002年5月	2003年4月
階数	地上37階 地下4階	地上46階 地下4階	地上42階 地下2階	地上29階 地下3階	地上54階 地下6階
延床面積	181,833㎡	116,824㎡	86,570㎡ 62,475㎡	45,023㎡	379,408㎡

	6	7	8	9	10
					
物件名	オランダヒルズ 森タワー	表参道ヒルズ	上海環球金融中心	アークヒルズ 仙石山森タワー	虎ノ門ヒルズ 森タワー
所在地	港区虎ノ門	渋谷区神宮前	上海市浦東新区	港区六本木	港区虎ノ門
竣工年月	2005年2月	2006年1月	2008年8月	2012年8月	2014年5月
階数	地上24階 地下2階	地上6階 地下6階	地上101階 地下3階	地上47階 地下4階	地上52階 地下5階
延床面積	35,656㎡	34,062㎡	381,600㎡	143,426㎡	244,360㎡



賃貸

■ 賃貸管理事業

- 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)

■ その他

投資事業、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
- 大連森茂大廈有限公司

■ ホテルその他

- 上海秀仕酒店經營有限公司
- 上海秀仕観光会務有限公司
- 森大廈(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

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26年3月31日	平成27年3月31日	増減	科 目	平成26年3月31日	平成27年3月31日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現 金 及 び 預 金	157,049	143,016	△ 14,032	支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	23,298	16,589	△ 6,709
受取手形及び営業未収入金	30,164	14,665	△ 15,499	短 期 借 入 金	129,108	157,897	28,788
有 価 証 券	2,555	9,123	6,567	1 年 内 償 還 予 定 の 社 債	31,000	10,000	△ 21,000
た な 卸 資 産	33,170	22,892	△ 10,278	未 払 法 人 税 等	2,956	11,621	8,665
繰 延 税 金 資 産	1,358	4,703	3,344	賞 与 引 当 金	1,096	1,375	279
そ の 他	22,484	18,614	△ 3,869	そ の 他	24,470	24,544	74
貸 倒 引 当 金	△ 314	△ 759	△ 444	流 動 負 債 合 計	211,930	222,029	10,098
流 動 資 産 合 計	246,469	212,256	△ 34,212				
固 定 資 産				固 定 負 債			
有 形 固 定 資 産				社 債	92,000	115,000	23,000
建 物 及 び 構 築 物	212,420	278,337	65,916	長 期 借 入 金	731,025	695,748	△ 35,276
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	7,116	6,600	△ 515	受 入 敷 金 保 証 金	69,358	74,800	5,441
工 具 、 器 具 及 び 備 品	5,442	7,514	2,071	長 期 預 り 金	52,233	47,166	△ 5,067
土 地	416,999	438,467	21,467	退 職 給 付 に 係 る 負 債	4,411	4,184	△ 227
建 設 仮 勘 定	33,968	8,676	△ 25,292	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	412	521	109
信 託 不 動 産	574,946	599,728	24,782	繰 延 税 金 負 債	113,505	109,272	△ 4,233
そ の 他	49,161	4,629	△ 44,532	そ の 他	4,564	3,817	△ 747
有 形 固 定 資 産 合 計	1,300,056	1,343,954	43,898	固 定 負 債 合 計	1,067,510	1,050,509	△ 17,001
				負 債 合 計	1,279,441	1,272,538	△ 6,902
無 形 固 定 資 産							
借 地 権	64,439	65,355	915	純 資 産 の 部			
の れ ん	820	18,682	17,861	株 主 資 本			
そ の 他	1,876	1,806	△ 69	資 本 金	67,000	67,000	-
無 形 固 定 資 産 合 計	67,136	85,844	18,707	資 本 剰 余 金	16,819	16,819	-
投 資 そ の 他 の 資 産				利 益 剰 余 金	302,607	336,544	33,937
投 資 有 価 証 券	19,935	24,841	4,905	自 己 株 式	△ 505	△ 505	-
エ ク イ テ ィ 出 資	45,879	44,103	△ 1,776	株 主 資 本 合 計	385,921	419,858	33,937
長 期 貸 付 金	211	193	△ 17	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
繰 延 税 金 資 産	568	289	△ 278	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	4,852	8,051	3,199
そ の 他	34,481	35,928	1,446	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 90	△ 284	△ 193
貸 倒 引 当 金	△ 1,202	△ 621	580	為 替 換 算 調 整 勘 定	16,267	29,756	13,489
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	99,874	104,734	4,859	退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	△ 391	△ 111	279
固 定 資 産 合 計	1,467,067	1,534,533	67,465	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	20,638	37,412	16,773
				少 数 株 主 持 分	27,536	16,980	△ 10,555
資 産 合 計	1,713,537	1,746,789	33,252	純 資 産 合 計	434,095	474,251	40,155
				負 債 純 資 産 合 計	1,713,537	1,746,789	33,252

連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日	自 平成26年4月 1日 至 平成27年3月31日	増減
営 業 収 益	265,020	255,709	△ 9,311
営 業 原 価	186,399	170,834	△ 15,565
営 業 総 利 益	78,620	84,875	6,254
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	21,162	22,527	1,365
営 業 利 益	57,458	62,347	4,889
受 取 利 息	554	561	7
為 替 差 益	5,469	4,608	△ 861
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	1,051	1,114	62
そ の 他	3,463	2,548	△ 915
営 業 外 収 益	10,540	8,832	△ 1,707
支 払 利 息	16,105	11,331	△ 4,774
金 融 手 数 料	3,170	1,730	△ 1,440
そ の 他	2,800	958	△ 1,842
営 業 外 費 用	22,077	14,019	△ 8,057
経 常 利 益	45,921	57,160	11,239
固 定 資 産 売 却 益	2,171	7,208	5,036
負 の の れ ん 発 生 益	116,962	-	△ 116,962
持 分 変 動 利 益	256	1,475	1,218
そ の 他	2,137	3,041	903
特 別 利 益	121,527	11,724	△ 109,803
固 定 資 産 売 却 損	1,569	7,832	6,263
減 損 損 失	7,343	3,488	△ 3,855
そ の 他	1,169	959	△ 209
特 別 損 失	10,082	12,280	2,198
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	157,367	56,605	△ 100,762
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	4,996	13,844	8,847
法 人 税 等 調 整 額	9,239	△ 8,621	△ 17,860
少 数 株 主 損 益 調 整 前 当 期 純 利 益	143,131	51,382	△ 91,749
少 数 株 主 利 益	2,082	992	△ 1,089
当 期 純 利 益	141,049	50,389	△ 90,660

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。

