

2015年3月期 中間決算報告 2014.11.26



2015年3月期 中間決算概要

2015年3月期 中間連結決算概要

(単位:億円)

	2014/3 中間期	2015/3 中間期	前年同期比	
営業収益	1,291	1,472	+180	+14%
営業利益	272	505	+232	+85%
経常利益	215	466	+250	+117%
中間純利益	1,332	377	△955	△72%

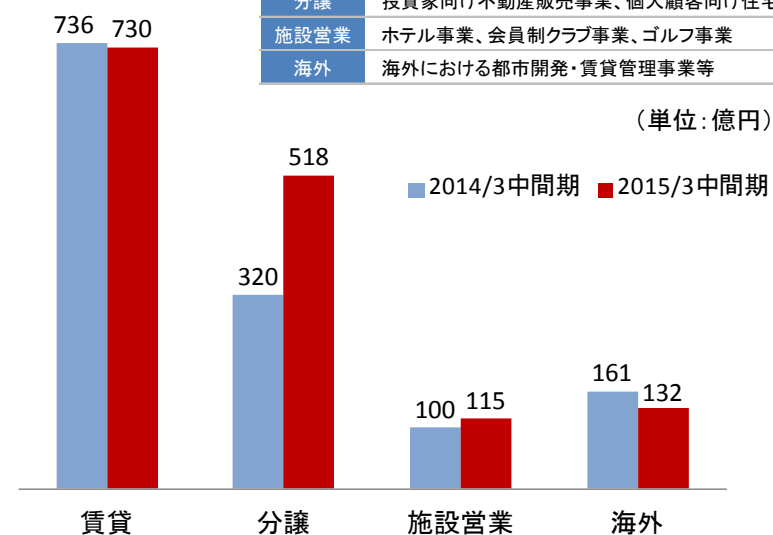
	2014/3期	2015/3 中間期	前期比	
総資産	17,135	17,577	+442	+3%
有利子負債	9,831	9,939	+108	+1%
自己資本	4,065	4,443	+378	+9%
自己資本比率	23.7%	25.3%	+1.6%	-
DEレシオ	2.4	2.2	△0.2	-

2015年3月期 中間連結損益計算書

(単位:億円)

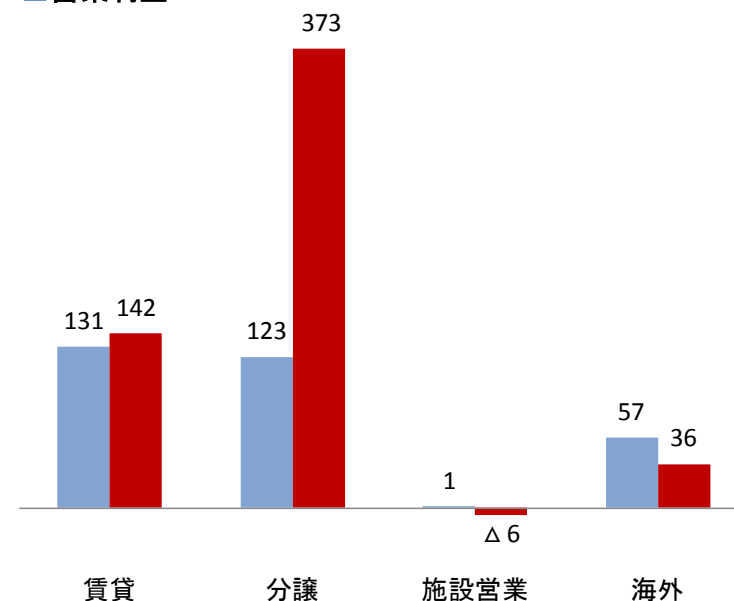
	2014/3 中間期	2015/3 中間期	前年同期比	
賃貸	736	730	△6	
分譲	320	518	+ 198	
施設営業	100	115	+ 15	
海外	161	132	△28	
営業収益	1,291	1,472	+ 180	+ 14%
賃貸	131	142	+ 10	
分譲	123	373	+ 249	
施設営業	1	△ 6	△8	
海外	57	36	△21	
営業利益	272	505	+ 232	+ 85%
営業外収益	57	30	△26	
営業外費用	115	70	△44	
経常利益	215	466	+ 250	+ 117%
特別利益	1,206	88	△1,117	
特別損失	3	1	△1	
税金等調整前中間純利益	1,418	552	△865	
中間純利益	1,332	377	△955	△72%

■ 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

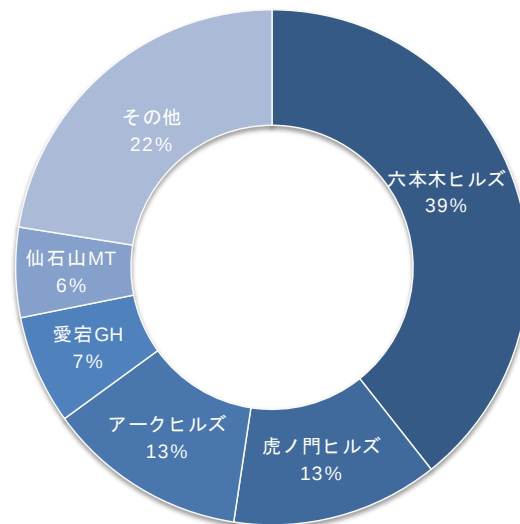


2015年3月期中間決算 セグメント別概要(賃貸)

(単位:億円)

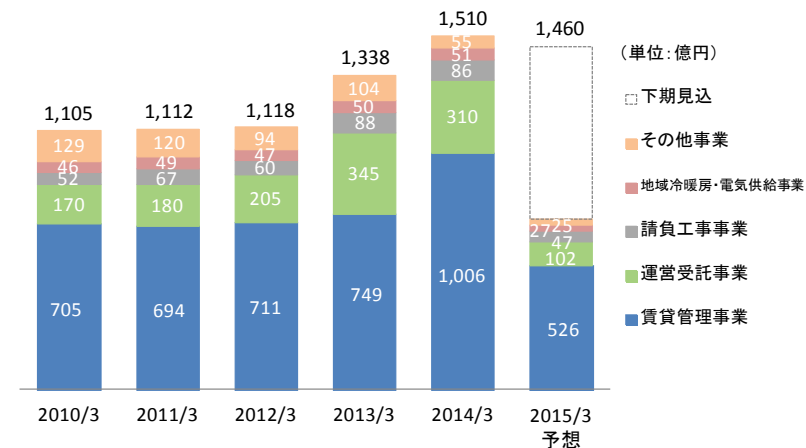
	2014/3 中間期	2015/3 中間期	前年同期比
営業収益	736	730	△6
賃貸管理事業	492	526	+33
運営受託事業	139	102	△36
請負工事業	47	47	△0
地域冷暖房・電気供給事業	27	27	+0
その他事業	29	25	△3
営業利益	131	142	+10

■主要ビルの貸室面積割合

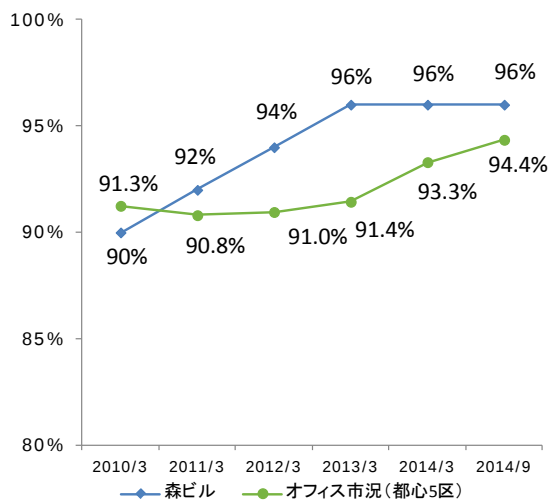


※有価証券報告書の「主要な設備の状況」より

■営業収益の推移

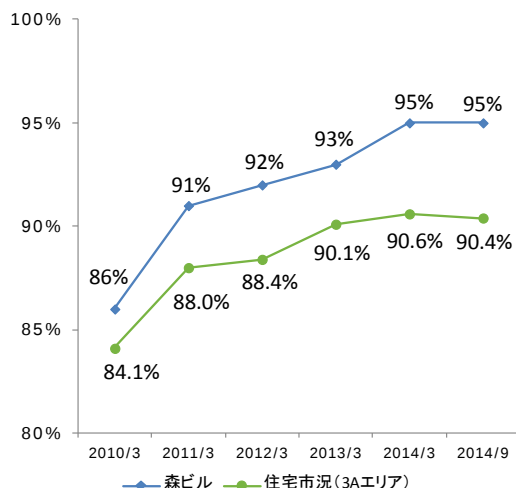


■オフィス稼働率



(出典) 三鬼商事㈱

■住宅稼働率



(出典) ケン不動産投資顧問㈱

賃貸管理事業	オフィス、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

2015年3月期中間決算 セグメント別概要(分譲)

■不動産販売事業

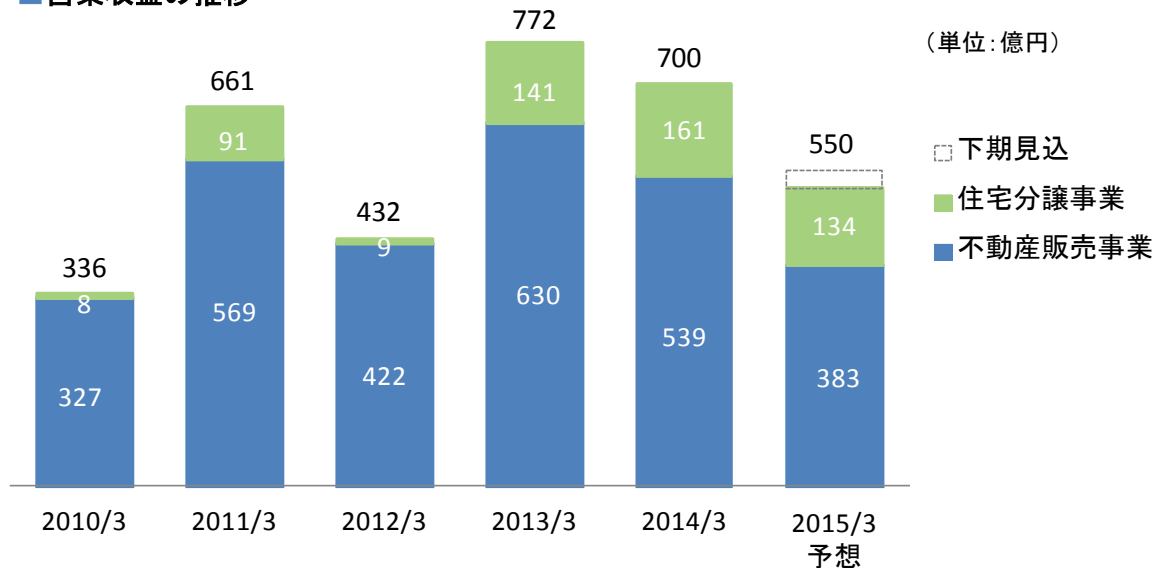
(単位: 億円)

	2014/3 中間期	2015/3 中間期	前年同期比
営業収益	320	518	+ 198
投資家向け不動産販売事業	200	383	+ 183
個人顧客向け住宅分譲事業	120	134	+ 14
営業利益	123	373	+ 249



アークヒルズサウスタワー

■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月期中間決算 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

	2014/3 中間期	2015/3 中間期	前年同期比
営業収益	100	115	+ 15
ホテル事業	68	82	+ 14
会員制クラブ事業	21	23	+ 1
ゴルフ事業	10	9	△0
営業利益	1	△ 6	△8

■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月期中間決算 セグメント別概要(海外)

(単位:億円)

	2014/3 中間期	2015/3 中間期	前年同期比
営業収益	161	132	△28
事務所	134	106	△28
ホテルその他	26	26	+0
営業利益	57	36	△21



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



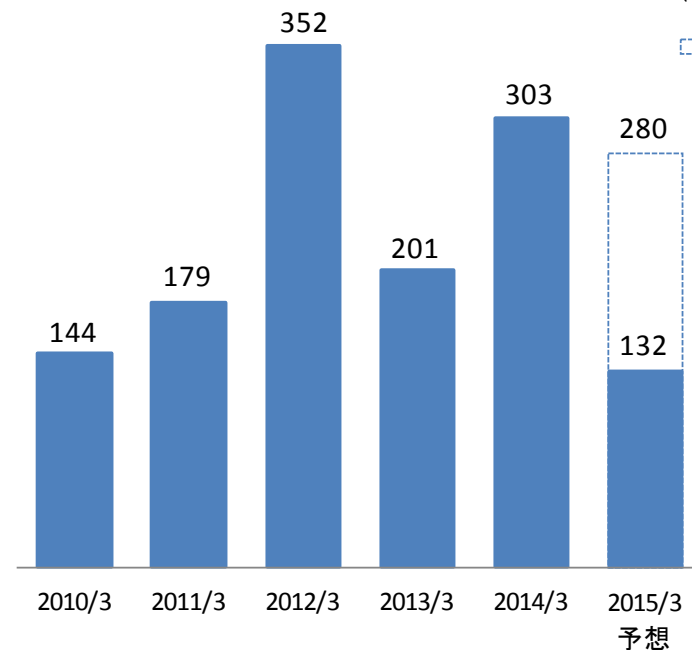
森茂大廈

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

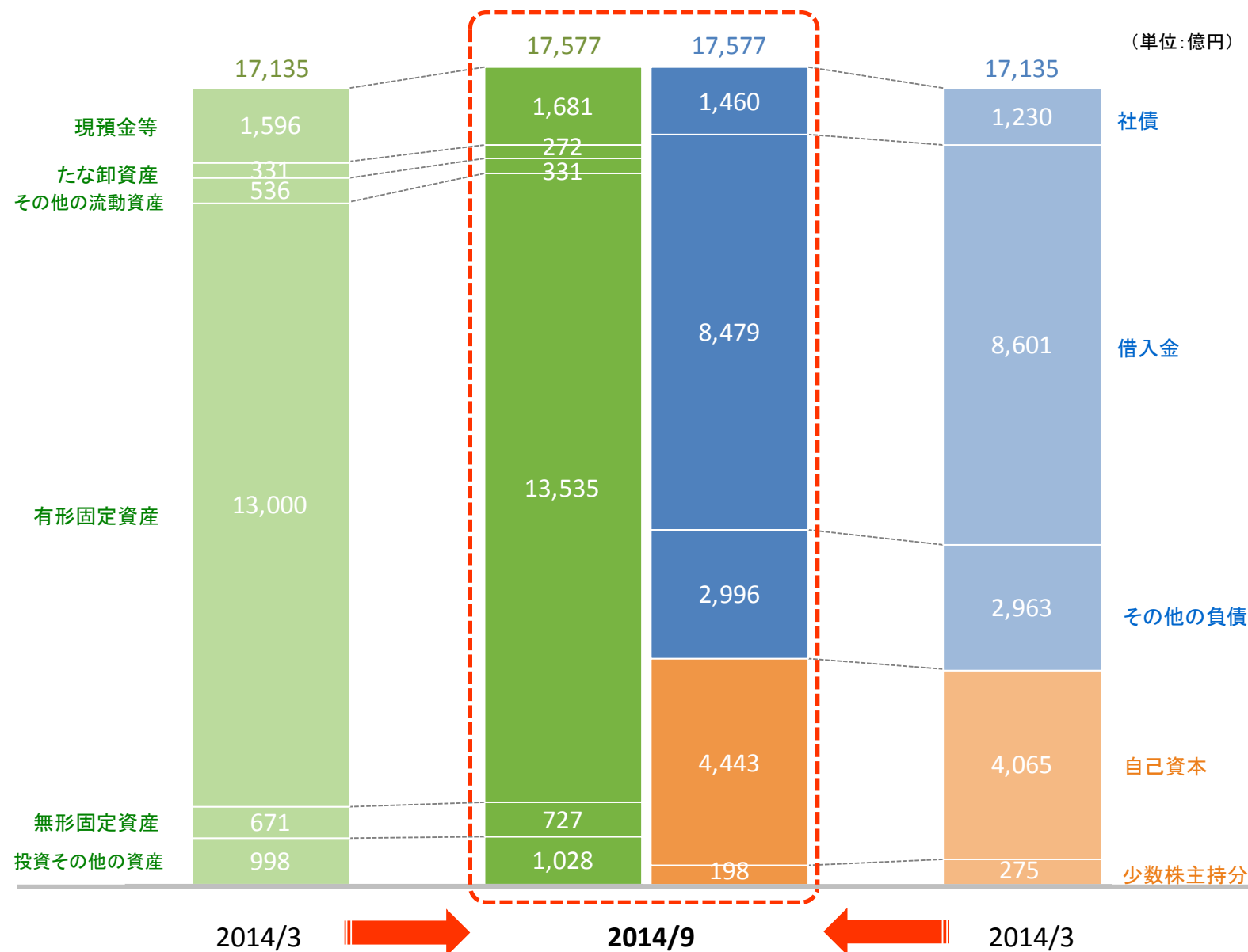
営業収益の推移

(単位:億円)

□ 下期見込

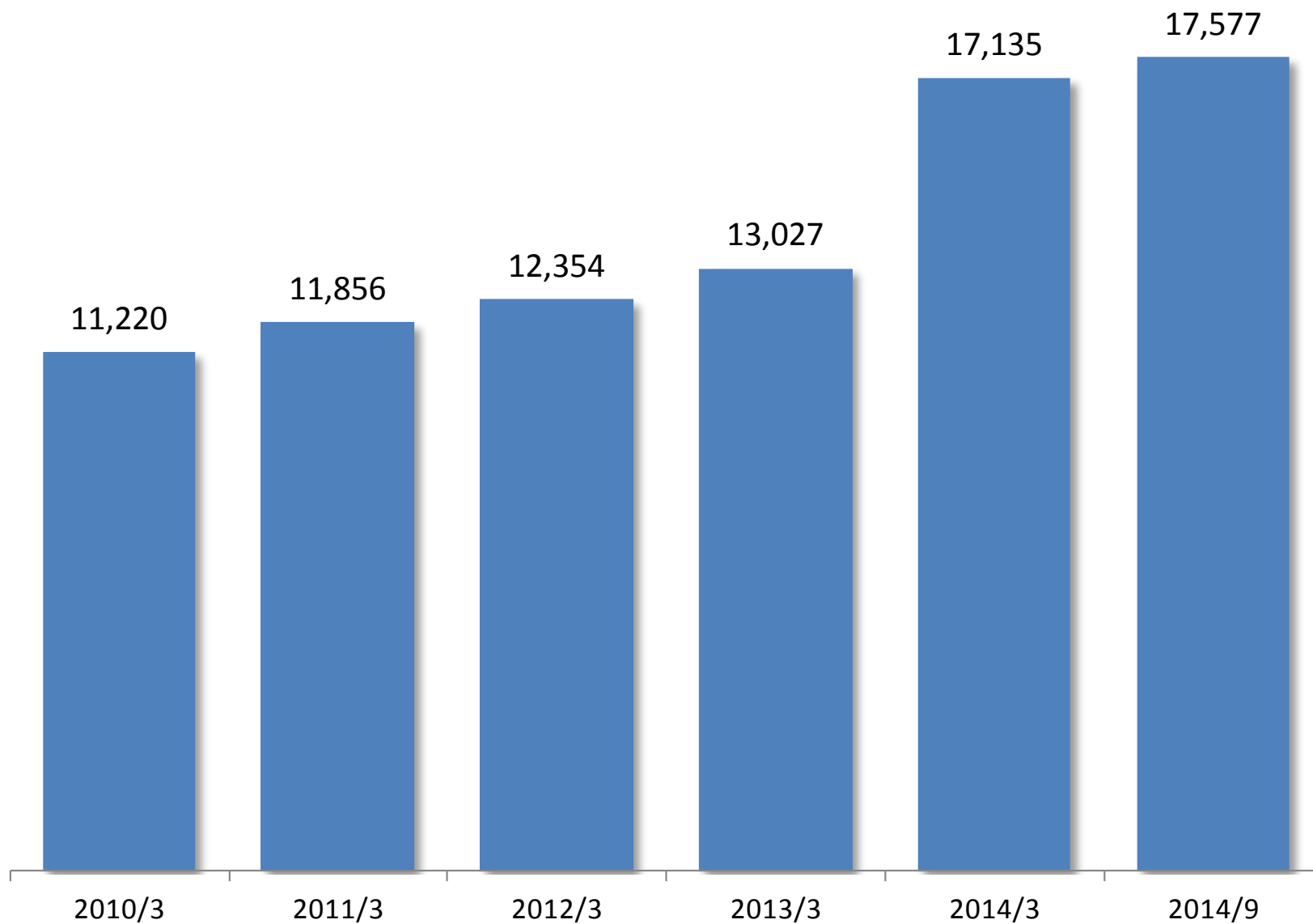


2015年3月期 中間連結貸借対照表の概要



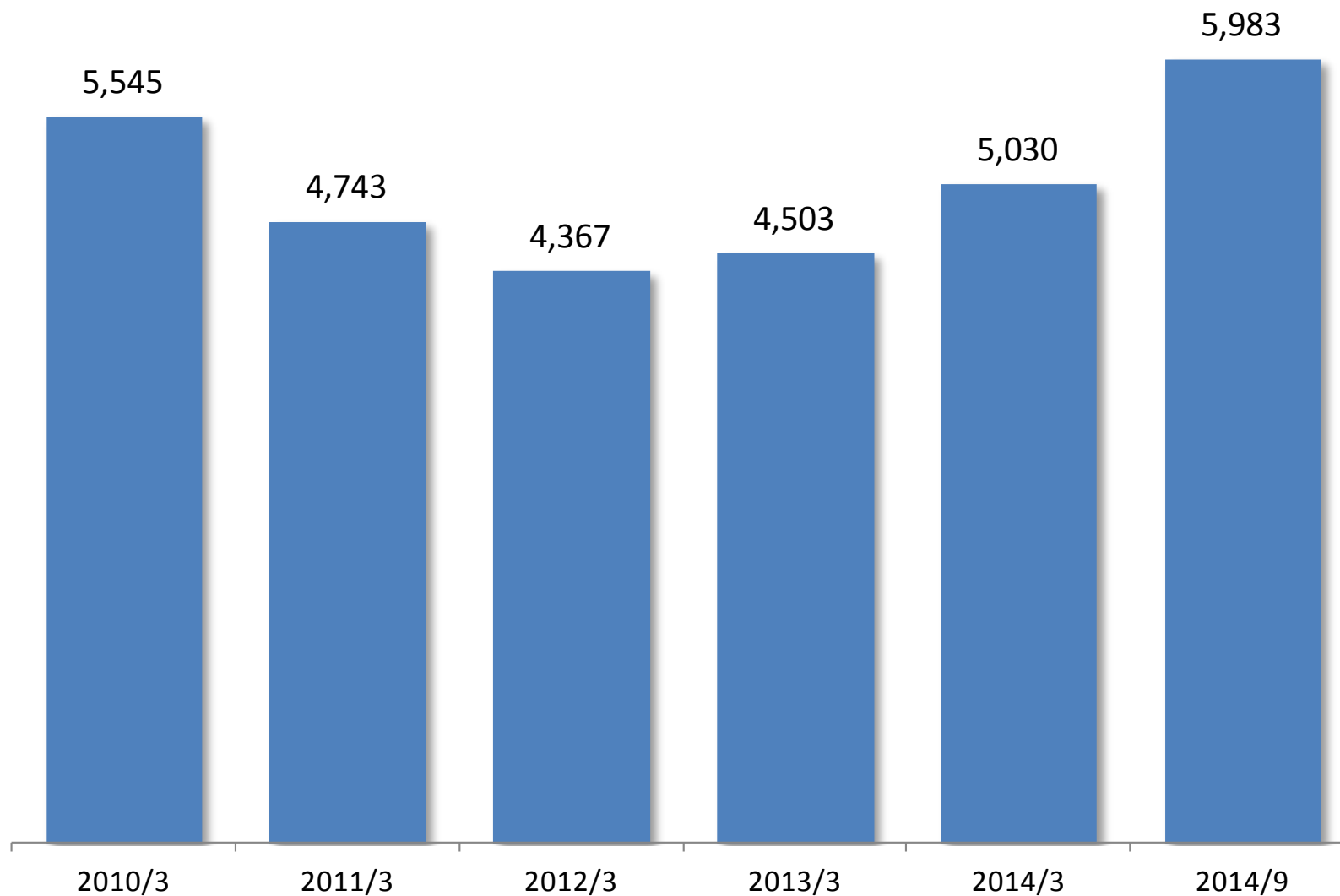
2015年3月期中間決算 総資産の推移

(単位:億円)



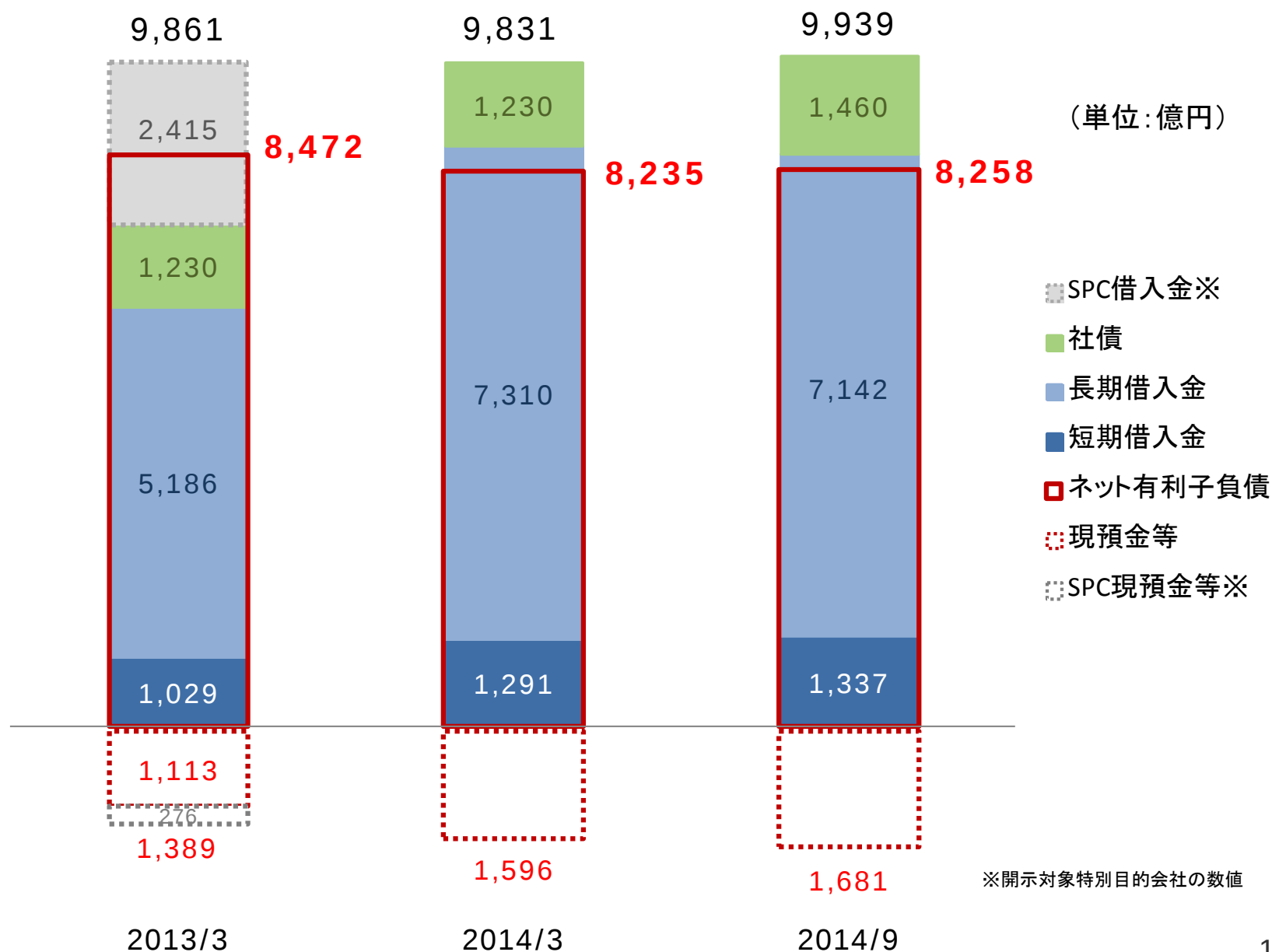
2015年3月期中間決算 含み益の推移

(単位:億円)

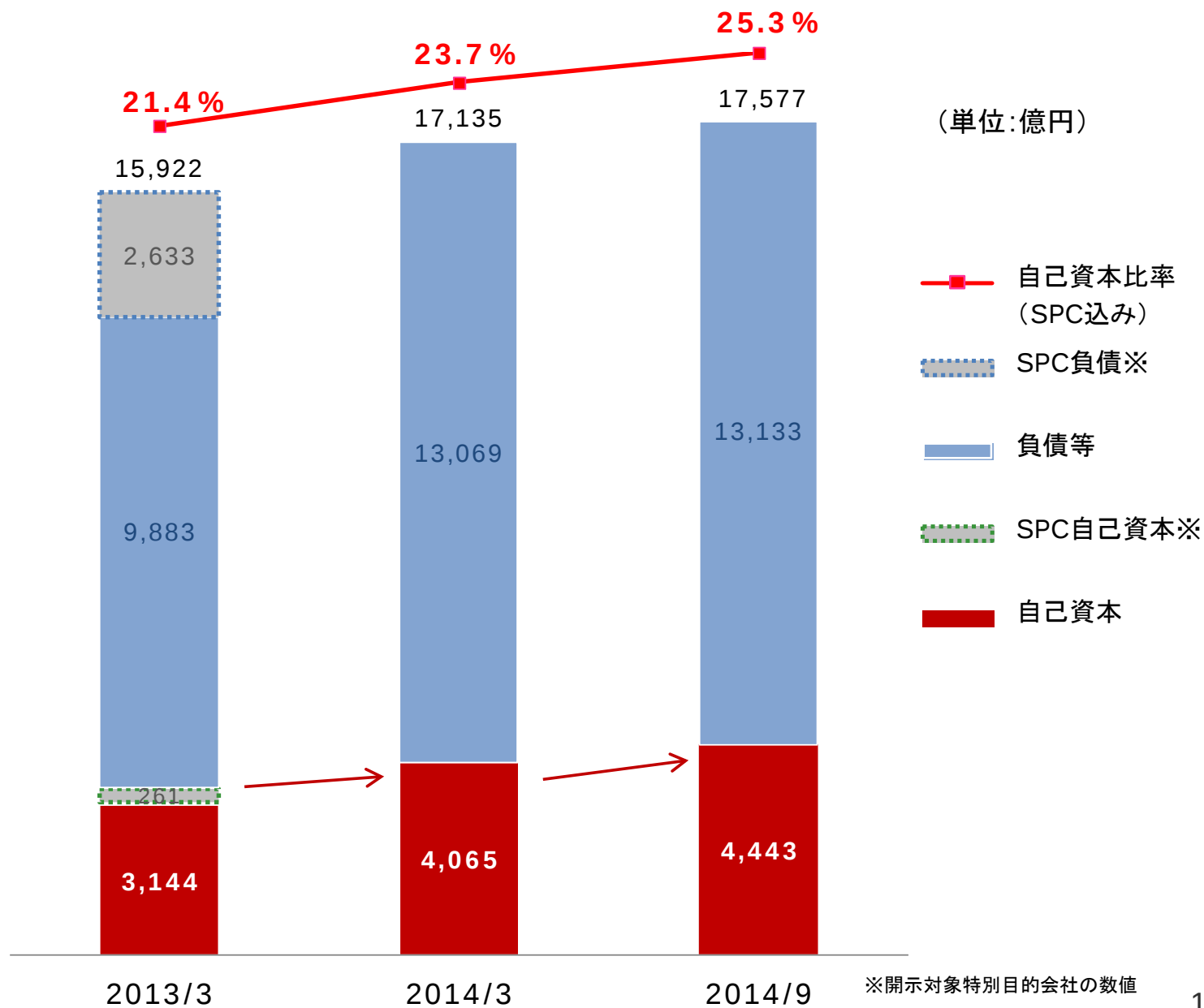


※有価証券報告書の「賃貸等不動産関係」より

2015年3月期中間決算 有利子負債の状況



2015年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



A

格上げ

Aマイナス

対象

長期発行体格付

信用格付会社

日本格付研究所

見通し

安定的

公表日

2014年7月22日

総合判断・格付の見通し

- 市街地再開発事業ではパイオニア的存在であり、卓越した競争力を有している
- 賃貸事業の収益・キャッシュフロー創出力が高まっている
- オフィスビル市況の改善により既存物件の収益力が回復に向かっている上、海外賃貸事業も好調である
- 今後も新規物件の寄与等により、安定した賃貸事業の収益・キャッシュフローが拡大する見込みである
- 新規開発投資と資産売却による資金回収を同時に進めることで、財務構成が改善すると考えられる
- 開発力を背景として保有資産の含み益が厚く、財務バッファが備わっている点も引き続き評価される

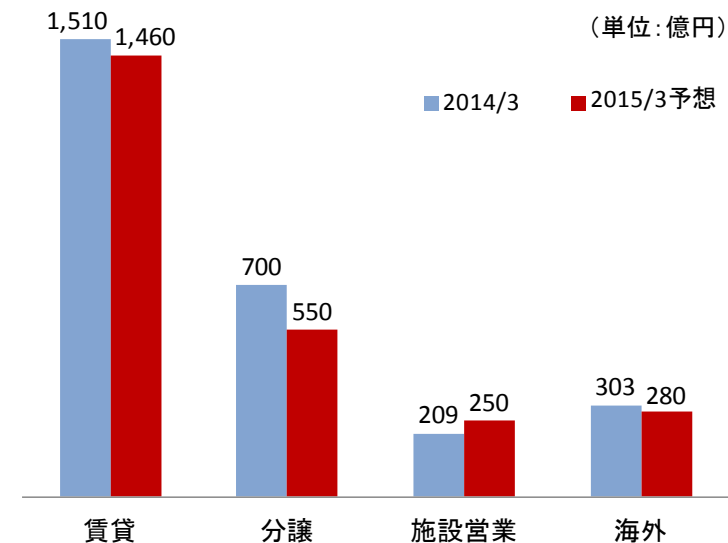
(2014年7月JCR格付結果より抜粋)

2015年3月期 業績予想

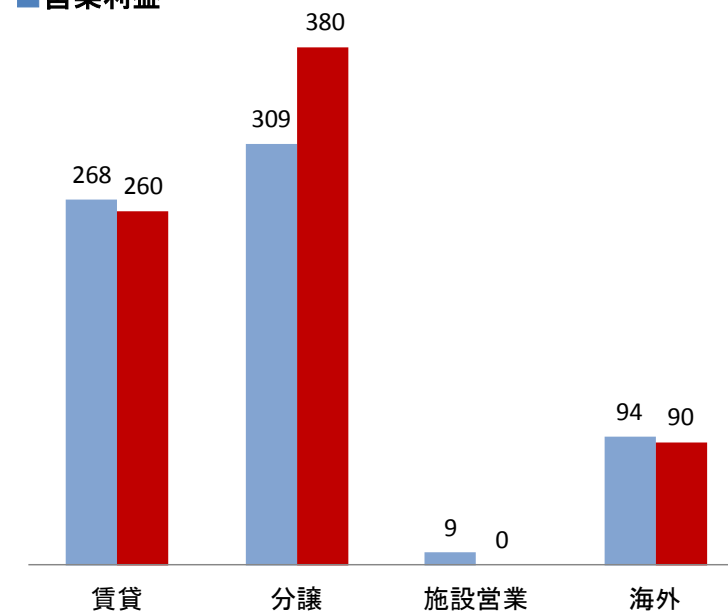
2015年3月期 業績予想

	2014/3	2015/3 予想	(単位:億円) 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
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
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



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. 虎ノ門ヒルズ（6月11日開業）

- 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）

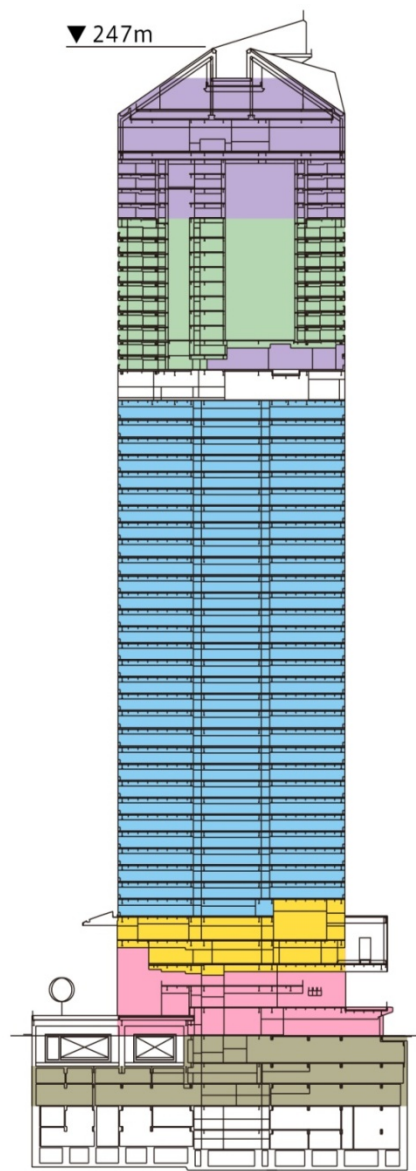


所在地	東京都港区虎ノ門一丁目
敷地面積	17,069㎡
延床面積	244,360㎡
階数	地上52階、塔屋1階、地下5階
主要用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、カンファレンス、駐車場
竣工	2014年5月

■ 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した東京のランドマーク
- 立体道路制度を活用し、道路と建物を一体的に整備した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」
- 「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

1. 虎ノ門ヒルズ (6月11日開業)



47F~52F
ホテル アンダーズ東京
164室
37F~46F
レジデンス (ホテルレジデンス)
172戸
6F~35F
オフィス
ワンフロア 約3,300 m ²
4F~5F
カンファレンス
5,200m ²
1F~4F
店舗
24店舗



47F~52F ホテル



51F ホテルレストラン



37F~46F レジデンス



6F~35F オフィス

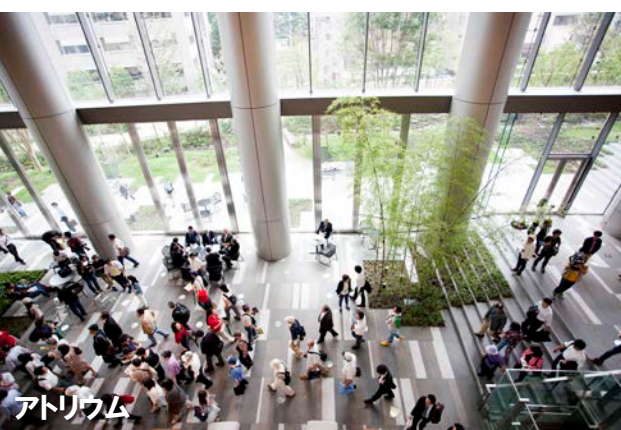
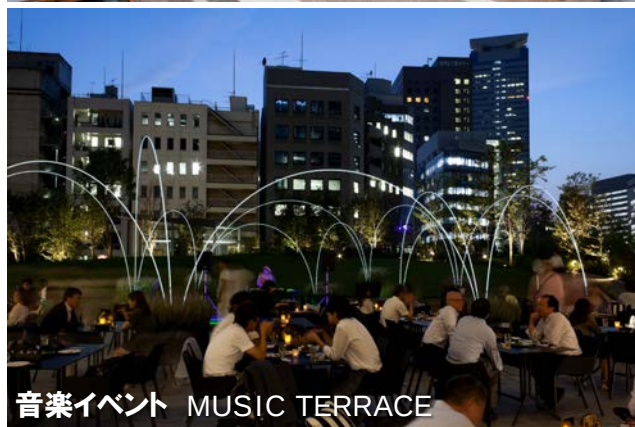


1F~4F 店舗



4F~5F カンファレンス

1. 虎ノ門ヒルズ (6月11日開業)



2. 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）

- 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）
- 「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
- 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
- 都市計画決定から本体工事着手まで、約2年半の短期間で実現
- 単独建替えではなく、二街区一体の大規模再開発事業

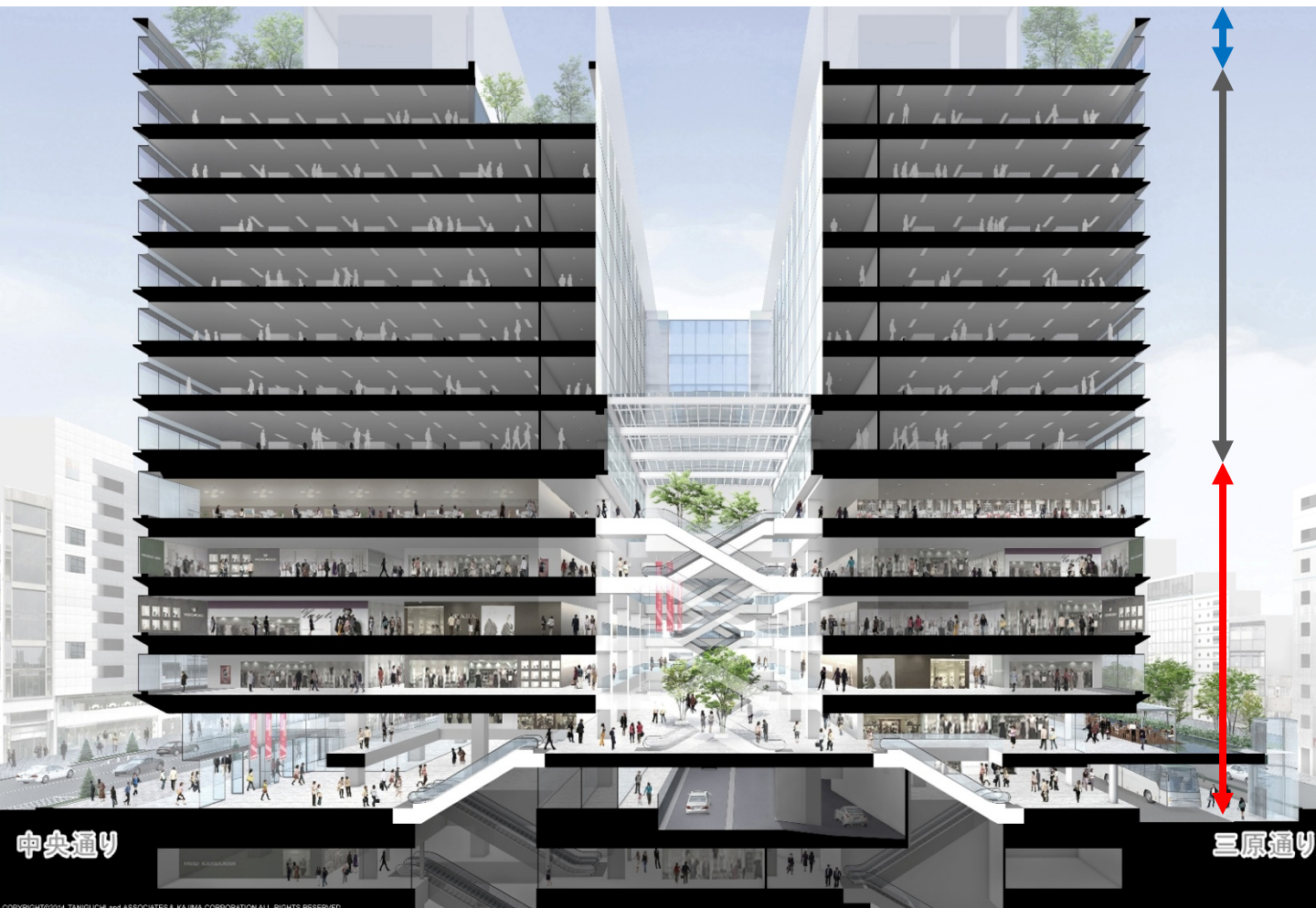
【経緯及び今後のスケジュール】

- 2003年2月 銀座六丁目地区街づくり協議会を組織、検討を開始
- 2010年4月 銀座六丁目地区市街地再開発準備組合設立
- 2011年12月 都市計画決定
- 2012年12月 銀座六丁目10地区市街地再開発組合設立、事業認可
- 2013年6月 権利変換計画認可
- 2013年7月 既存建物解体工事着手
- 2014年4月 本体建設工事着手
- 2016年11月 竣工（予定）



2. 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



【屋上】

銀座エリア最大級となる、地域に開かれた約3,900㎡の屋上庭園
「(仮称)銀座ガーデン」を整備

【オフィス】7階～12階 / 13階(一部)

銀座エリアに、都内最大級の1フロア貸室面積約6,100㎡(約1,850坪)、事務所床面積38,000㎡(約11,500坪)の大プレートオフィス空間を創出
※六本木ヒルズ森タワー基準階約1,350坪

【商業施設】

地下2階～6階 / 13階(一部)
約46,000㎡(約13,900坪)の売場面積※となる商業空間の創出。周辺商業施設との連続性を持ち、地域の拠点となる商業施設を整備
※売場内通路含む

【観光拠点】1階

「(仮称)銀座観光ステーション」として、「銀座初」となる観光バス等の乗降スペースや、観光案内所などを整備

【文化施設】地下3階

能楽最大流派、観世会の能楽堂「観世能楽堂」を配置
※江戸時代、銀座には舞台や住居などを備えた観世流の屋敷が立ち並んでいた

3. その他

● 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）

- 都心にありながら、品格ある閑静な住宅地に立地
- 六本木ヒルズ、東洋英和女学院、シンガポール大使館などが近接
- 高質なフロントやスパなど当社グループ施設の利用により、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%

MORI



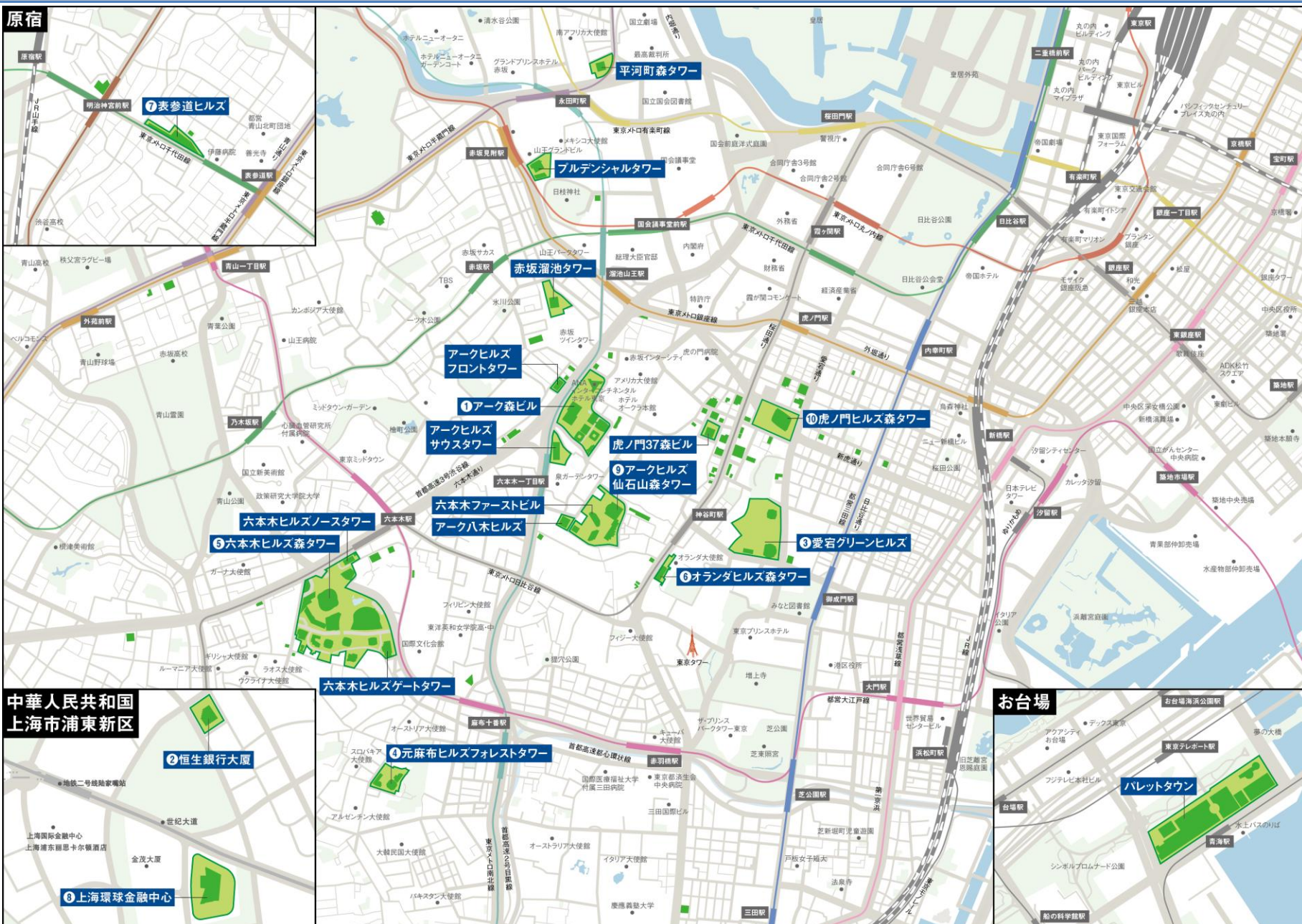
参考：東京圏 国家戦略特別区域計画（素案）

地区	事業主体	事業の概要	都市計画の決定等の目途
大手町（常盤橋）	三菱地所（株）	東京駅前のランドマークとなる超高層の国際金融・ビジネス交流、国際観光・情報発信、高度防災等の拠点整備	平成27年度中
大手町一丁目	三井不動産（株）	三井物産（株）と連携し、ビジネス交流、MICE機能の強化に資する多目的ホール及び世界最高水準の宿泊等の国際交流施設の整備	平成27年度当初
日比谷	三井不動産（株）	日比谷公園と連携した災害対応、周辺の劇場と連携した文化芸術発信、ベンチャー企業育成のビジネス連携等の拠点整備	平成26年中 （民間都市再生事業の認定）
八重洲一丁目	東京建物（株）	東京駅と空港及び地方へのアクセスを強化する大規模地下バスターミナルの整備、国際医療施設、国際ビジネス交流等の拠点整備	平成27年度中
八重洲二丁目	三井不動産（株）		平成27年度中
品川駅周辺	東日本旅客鉄道（株）	駅前広場を介しまちと一体化する新駅の整備・他の事業者と連携し、羽田空港国際化、リニア開業、品川駅再編を見据えた国際拠点整備	平成27年度中
竹芝	東急不動産（株） 鹿島建設（株）	都有地の活用により新産業貿易センターと一体整備し、コンテンツ研究・人材育成拠点及び外国人居住者等の生活支援施設等の整備	平成27年度当初
虎ノ門一丁目、 愛宕、麻布台	森ビル（株）	日比谷線新駅の整備と併せ、外国人向け生活支援（居住、医療、インターナショナルスクール等）の充実、休日も賑わう都心の形成	平成27年度当初（虎ノ門一）、 平成27年中（愛宕、麻布台）
虎ノ門四丁目	森トラスト（株）		平成26年度末（虎ノ門四）
六本木五丁目	森ビル（株） 住友不動産（株）	地下鉄駅等との交通結節機能の強化及び「都心の森」に複合MICE施設や外国人等向けの居住、文化、教育等の生活環境の整備	平成27年中
臨海副都心有明	住友不動産（株）	東京ビッグサイト、医療機関に近接し、保育施設や訪日外国人対応のサービスアパートメント、アフターコンベンション施設を整備	平成27年度中
羽田空港跡地	大田区等（官民連携）	羽田空港の航空ネットワークの活用による医療等先端産業と中小企業とのビジネスマッチング、クールジャパン情報発信等の施設整備	平成27年度中
横浜駅周辺	横浜駅きた西口鶴屋地区 市街地再開発準備組合	外国人居住者等の生活支援に必要な保育所やサービスアパートメント等を併設した、防災・環境性能に優れた住宅の整備	平成27年中 （容積率の最高限度の数値等の決定）

※平成26年10月1日 東京圏 国家戦略特別区域会議『東京圏 国家戦略特別区域計画（素案）』をもとに作成

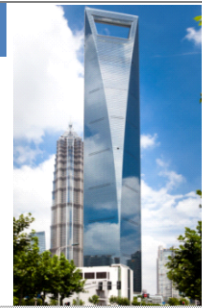
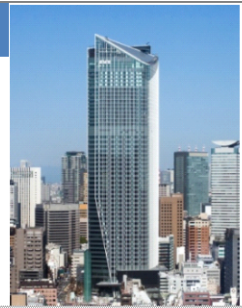
参考資料

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

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	平成26年3月31日	平成26年9月30日	増減	科 目	平成26年3月31日	平成26年9月30日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現 金 及 び 預 金	157,049	144,558	△ 12,490	支払手形及び営業未払金	23,298	8,565	△ 14,732
受取手形及び営業未収入金	30,164	11,488	△ 18,676	短 期 借 入 金	129,108	133,726	4,617
有 価 証 券	2,555	23,558	21,002	1年内償還予定の社債	31,000	31,000	-
た な 卸 資 産	33,170	27,225	△ 5,944	未 払 法 人 税 等	2,956	18,315	15,359
繰 延 税 金 資 産	1,358	2,778	1,420	賞 与 引 当 金	1,096	1,225	129
そ の 他	22,484	19,712	△ 2,771	そ の 他	24,470	26,747	2,276
貸 倒 引 当 金	△ 314	△ 798	△ 483	流 動 負 債 合 計	211,930	219,580	7,650
流 動 資 産 合 計	246,469	228,524	△ 17,944				
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	273,763	61,342	長 期 借 入 金	731,025	714,239	△ 16,785
機械装置及び運搬具	7,116	6,923	△ 192	受 入 敷 金 保 証 金	69,358	72,901	3,543
工具、器具及び備品	5,442	7,284	1,841	長 期 預 り 金	52,233	49,528	△ 2,705
土 地	416,999	450,511	33,511	退職給付に係る負債	4,411	4,191	△ 219
建 設 仮 勘 定	33,968	7,035	△ 26,933	役員退職慰労引当金	412	469	57
信 託 不 動 産	574,946	603,861	28,915	繰 延 税 金 負 債	113,505	113,802	296
そ の 他	49,161	4,192	△ 44,969	そ の 他	4,564	3,853	△ 710
有 形 固 定 資 産 合 計	1,300,056	1,353,571	53,514	固 定 負 債 合 計	1,067,510	1,073,986	6,475
				負 債 合 計	1,279,441	1,293,567	14,125
無 形 固 定 資 産				純 資 産 の 部			
借 地 権	64,439	63,671	△ 768	株 主 資 本			
そ の 他	2,696	9,118	6,421	資 本 金	67,000	67,000	-
無 形 固 定 資 産 合 計	67,136	72,790	5,653	資 本 剰 余 金	16,819	16,819	-
投 資 そ の 他 の 資 産				利 益 剰 余 金	302,607	335,063	32,455
投 資 有 価 証 券	19,935	23,070	3,135	自 己 株 式	△ 505	△ 505	-
エ ク イ テ ィ 出 資	45,879	43,931	△ 1,947	株 主 資 本 合 計	385,921	418,376	32,455
長 期 貸 付 金	211	202	△ 8	その他の包括利益累計額			
繰 延 税 金 資 産	568	634	66	その他有価証券評価差額金	4,852	6,602	1,750
そ の 他	34,481	35,610	1,129	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 90	△ 226	△ 136
貸 倒 引 当 金	△ 1,202	△ 570	631	為 替 換 算 調 整 勘 定	16,267	19,803	3,536
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	99,874	102,880	3,005	退職給付に係る調整累計額	△ 391	△ 187	203
固 定 資 産 合 計	1,467,067	1,529,242	62,174	その他の包括利益累計額合計	20,638	25,992	5,354
				少数株主持分	27,536	19,829	△ 7,706
				純 資 産 合 計	434,095	464,199	30,103
資 産 合 計	1,713,537	1,757,766	44,229	負債純資産合計	1,713,537	1,757,766	44,229

中間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25年9月30日	自 平成26年4月 1日 至 平成26年9月30日	増減
営 業 収 益	129,184	147,261	18,077
営 業 原 価	91,534	86,023	△ 5,510
営 業 総 利 益	37,649	61,237	23,587
販売費及び一般管理費	10,362	10,662	299
営 業 利 益	27,286	50,575	23,288
受 取 利 息	247	256	8
受 取 配 当 金	77	329	251
為 替 差 益	3,404	674	△ 2,730
持分法による投資利益	540	552	12
受 取 補 償 金	843	561	△ 282
そ の 他	617	706	88
営 業 外 収 益	5,731	3,079	△ 2,651
支 払 利 息	8,231	5,730	△ 2,500
株 式 交 付 費	1,830	-	△ 1,830
金 融 手 数 料	807	878	71
そ の 他	633	442	△ 191
営 業 外 費 用	11,501	7,050	△ 4,450
経 常 利 益	21,516	46,604	25,088
固 定 資 産 売 却 益	1,583	6,692	5,108
負ののれん発生益	116,962	-	△ 116,962
持 分 変 動 利 益	245	1,475	1,229
そ の 他	1,860	711	△ 1,148
特 別 利 益	120,651	8,879	△ 111,772
固 定 資 産 売 却 損	313	117	△ 196
減 損 損 失	-	37	37
そ の 他	10	32	22
特 別 損 失	324	187	△ 136
税金等調整前中間純利益	141,842	55,295	△ 86,547
法人税、住民税及び事業税	3,904	19,149	15,244
法 人 税 等 調 整 額	3,003	△ 2,242	△ 5,245
少数株主損益調整前中間純利益	134,934	38,388	△ 96,545
少 数 株 主 利 益	1,714	684	△ 1,030
中 間 純 利 益	133,219	37,704	△ 95,515

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。

