

2016年3月期 決算報告

2016.5.20





2016年3月期 決算概要



2016年3月期 連結決算概要

(単位:億円)

	2015/3	2016/3	前期比	
営業収益	2,557	2,591	+34	+1%
営業利益	623	688	+64	+10%
経常利益	571	573	+2	+0%
親会社株主に帰属する当期純利益	503	545	+41	+8%

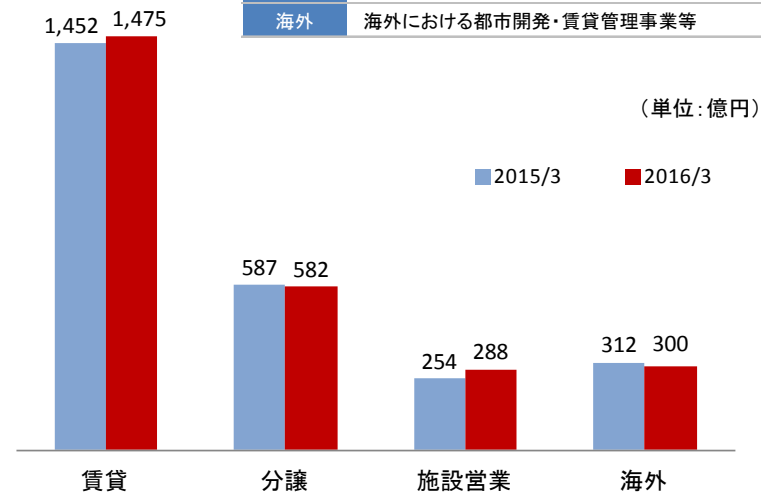
	2015/3	2016/3	前期比	
総資産	17,467	18,195	+727	+4%
有利子負債	9,786	10,934	+1,148	+12%
自己資本	4,572	4,594	+22	+0%
自己資本比率	26.2%	25.3%	△0.9%	-
DEレシオ	2.1	2.4	+0.2	-

2016年3月期 連結損益計算書

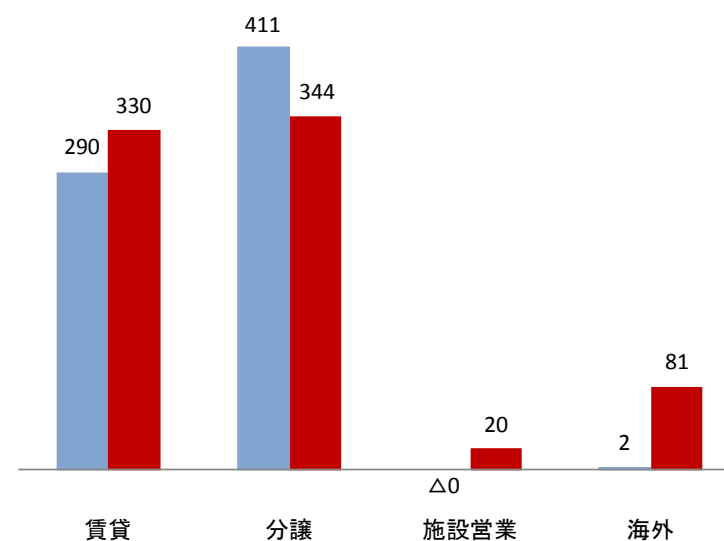
	2015/3	2016/3	前期比	(単位:億円)
賃貸	1,452	1,475	+23	
分譲	587	582	△4	
施設営業	254	288	+34	
海外	312	300	△11	
営業収益	2,557	2,591	+34	+1%
賃貸	290	330	+40	
分譲	411	344	△67	
施設営業	△0	20	+20	
海外	2	81	+78	
営業利益	623	688	+64	+10%
営業外収益	88	35	△52	
営業外費用	140	149	+9	
経常利益	571	573	+2	+0%
特別利益	117	190	+72	
特別損失	122	86	△35	
税金等調整前当期純利益	566	677	+111	
親会社株主に帰属する 当期純利益	503	545	+41	+8%

■ 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

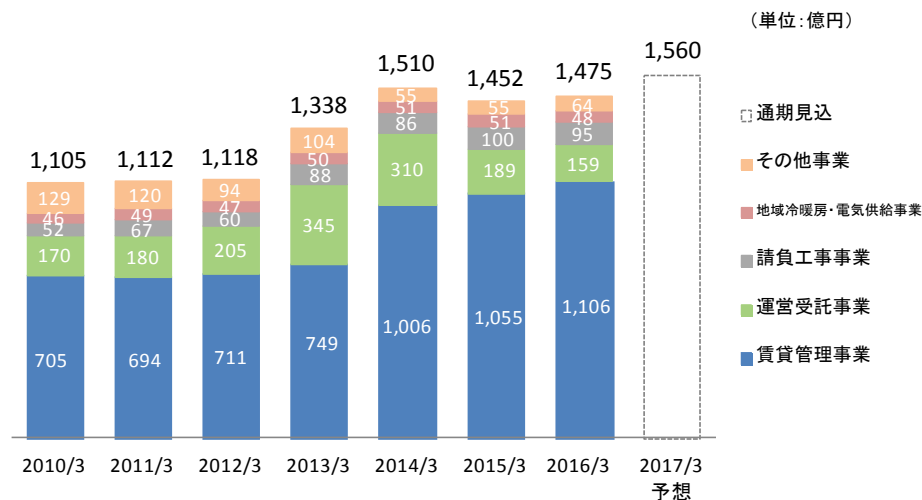


セグメント別概要(賃貸)

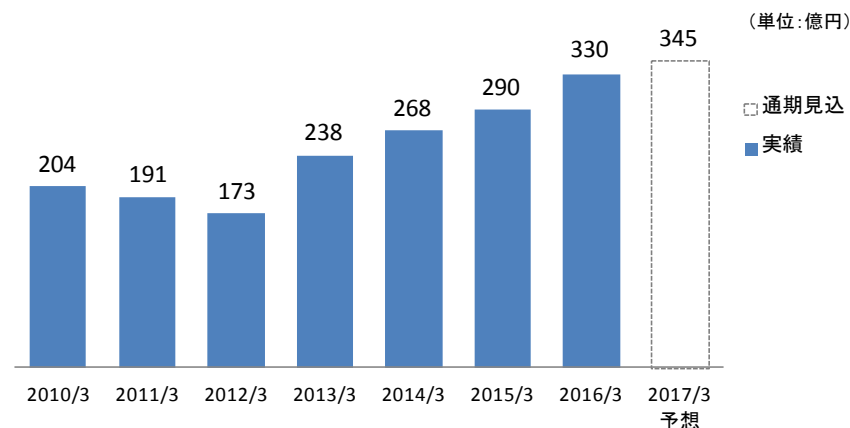
	2015/3	2016/3	(単位:億円) 前期比
営業収益	1,452	1,475	+23
賃貸管理事業	1,055	1,106	+51
運営受託事業	189	159	△30
請負工事事業	100	95	△5
地域冷暖房・電気供給事業	51	48	△2
その他事業	55	64	+9
営業利益	290	330	+40

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

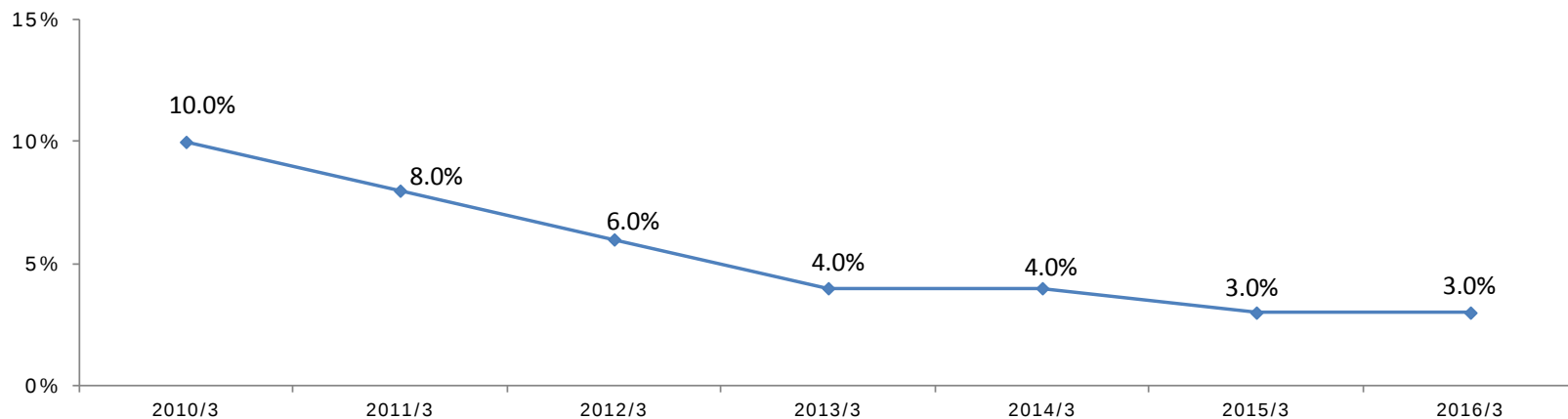


■ 営業利益の推移

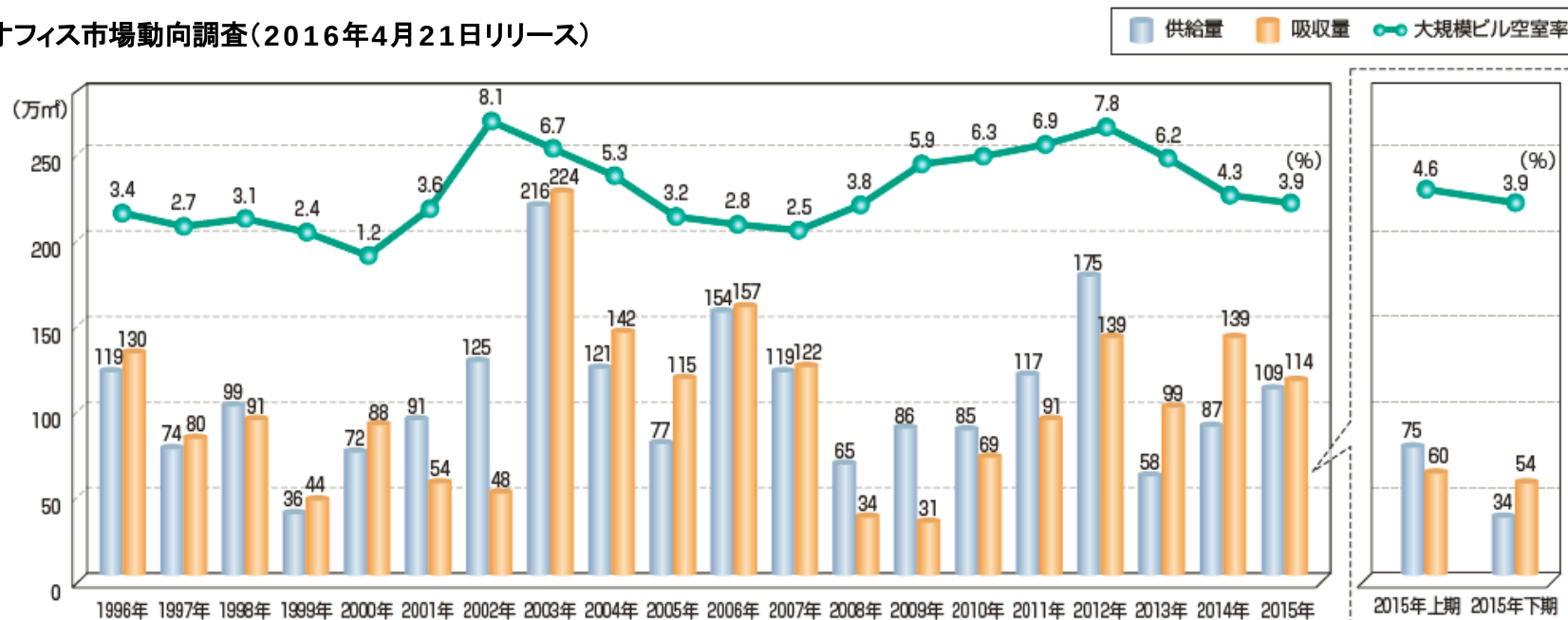


セグメント別概要(賃貸)～オフィス～

■オフィス空室率

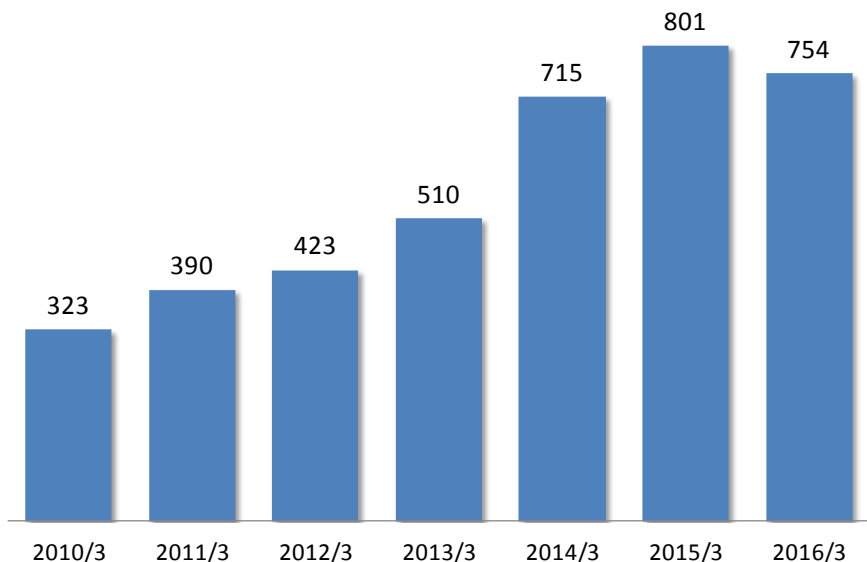


■オフィス市場動向調査(2016年4月21日リリース)

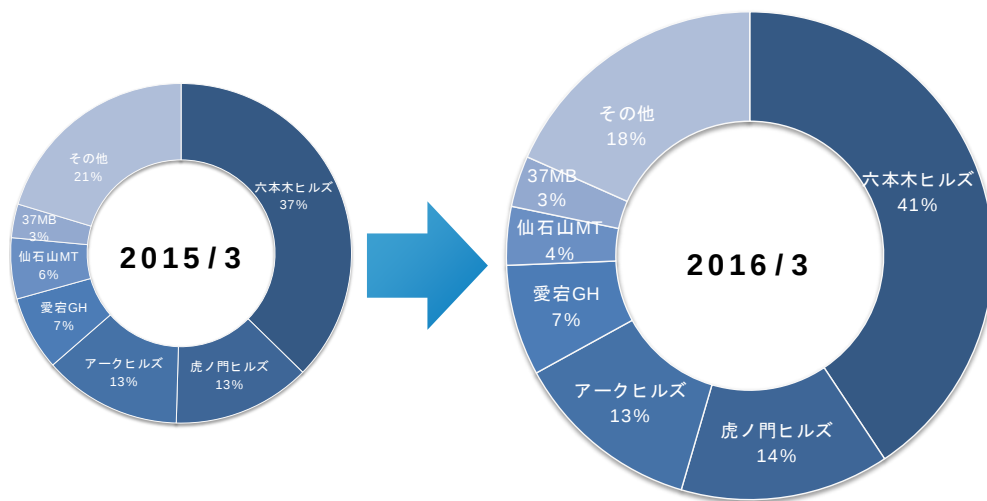


セグメント別概要(賃貸)～ポートフォリオ～

■ 主要ビルの貸付面積推移(千㎡)



■ 主要ビルの貸付面積割合



※有価証券報告書の「業績等の概要」より

※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



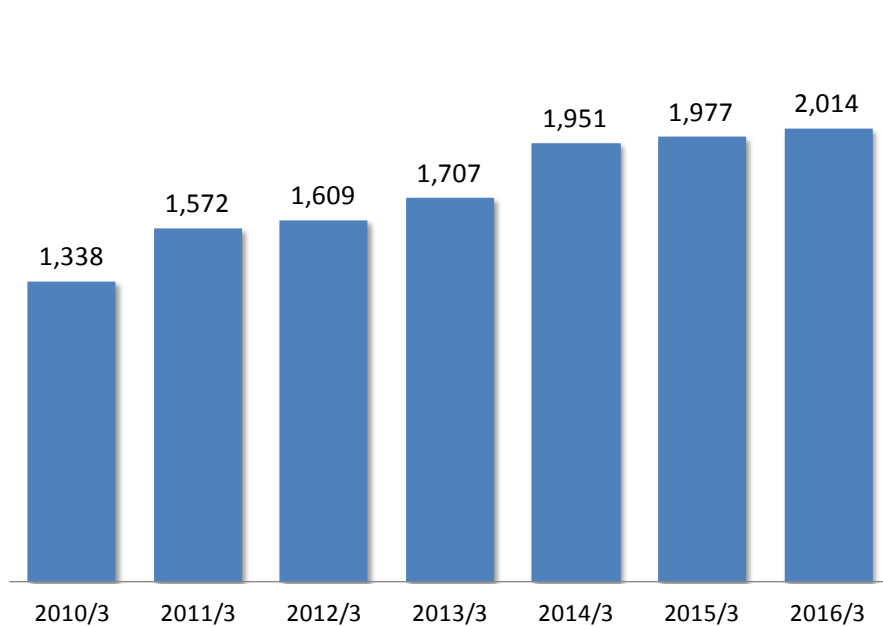
アークヒルズ
仙石山森タワー



虎ノ門ヒルズ森タワー

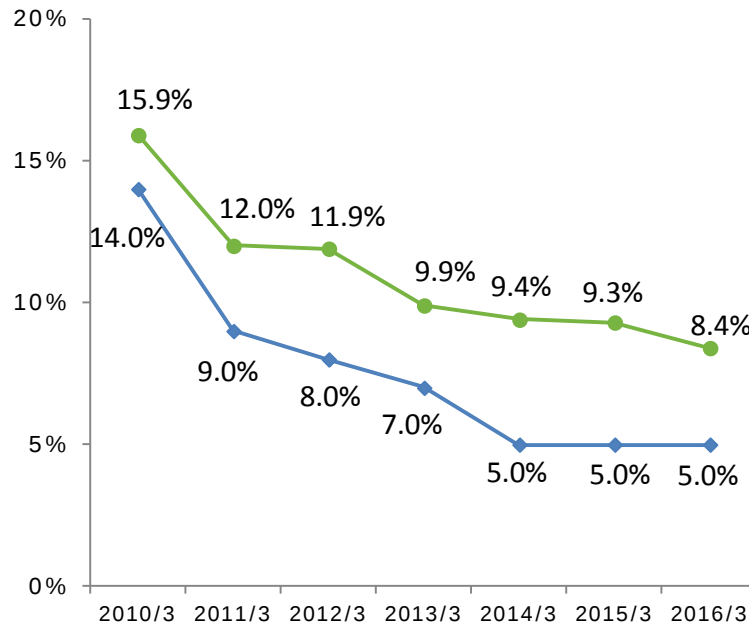
セグメント別概要(賃貸)～住宅～

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



—◆— 森ビル —●— 住宅市況(3Aエリア)

(出典)ケン不動産投資顧問㈱



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



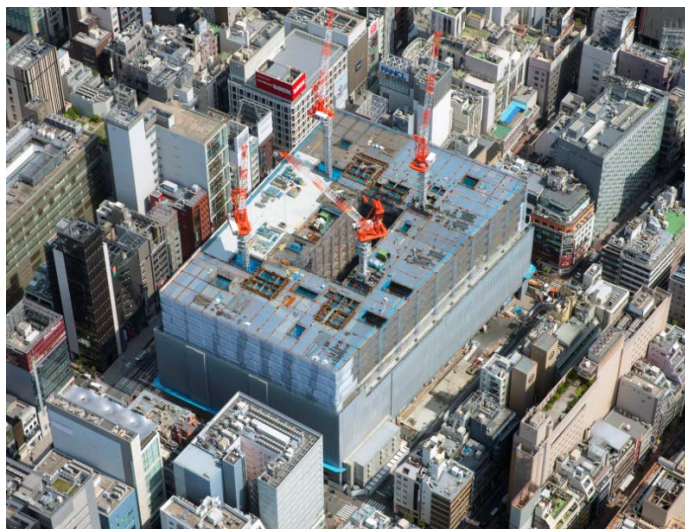
アークヒルズ
仙石山レジデンス



虎ノ門ヒルズ
レジデンス

(参考資料)銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業

■銀座エリア最大級となる大規模複合施設。2016年5月11日上棟、2017年1月末竣工へ



工事進捗状況(2016年4月25日撮影)

- 銀座初の都市再開発法に基づく市街地再開発事業。銀座エリア最大級となる大規模複合施設(商業、オフィス、文化・交流施設など)の実現を目指す
- 「松坂屋銀座店」跡地を含む二街区(約1.4ha)を一体化し、都市機能の高度化を実現
- 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
- 今後のスケジュール

2017年1月末 竣工予定
 2017年2月1日 オフィス引き渡し開始予定
 2017年4月 商業および文化・交流施設「観世能楽堂」開業予定

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、オフィス、文化・交流施設、地域冷暖房施設等



(参考資料) 虎ノ門ヒルズ

■ 国際新都心へ拡大・進化する「虎ノ門ヒルズ」



< 虎ノ門ヒルズエリア概要 >

区域面積:	約7.5ha
延床面積:	約80万㎡(約24万坪)
オフィス面積:	約30万㎡(約9万坪)
住宅戸数:	約800戸
商業面積:	約2万6,000㎡(約8,000坪)
緑地面積:	約1万5,000㎡(約4,500坪)

(仮称) 虎ノ門ヒルズビジネスタワー
(虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業)

都市計画決定: 2015年7月
再開発組合設立: 2016年1月

(仮称) 虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー
(愛宕山周辺地区(I地区)開発事業)

都市計画決定: 2015年9月

(仮称) 虎ノ門ヒルズステーションタワー
(虎ノ門一・二丁目地区)

再開発準備組合設立: 2016年2月

※計画概要および名称は現在検討中であり、今後変更になる場合があります。



< 左 > (仮称) 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワーのバスターミナル

< 中 > 緑豊かな(仮称) 虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワーの低層部

< 右 > 日比谷線虎ノ門新駅(仮称)の駅前広場

(参考資料) 新橋29森ビル再開発プロジェクト

■新虎通り沿道開発のモデル事業

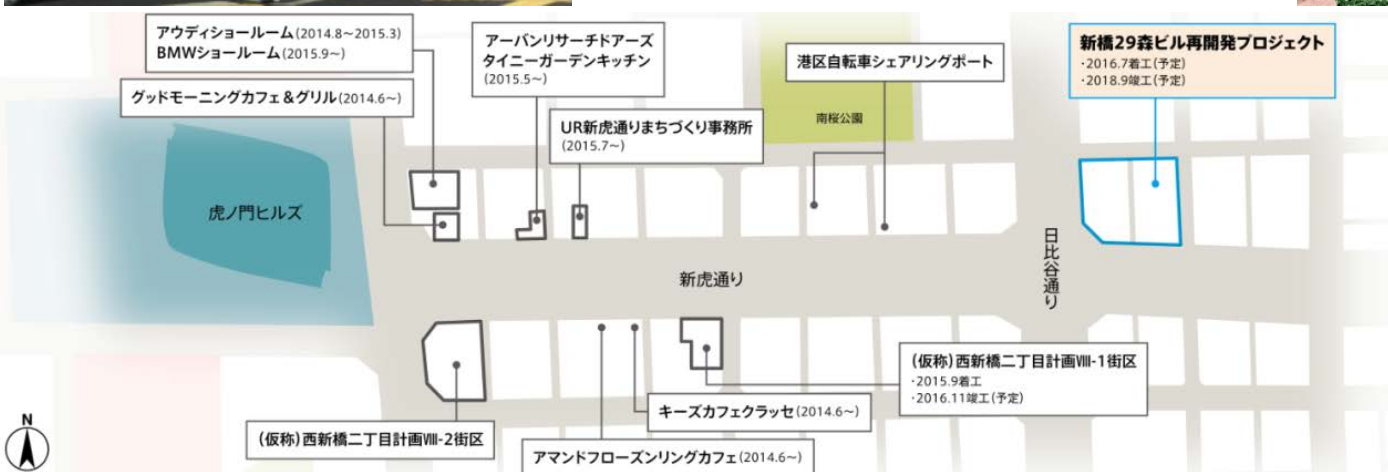


- 新虎通り沿道で推進している新橋29森ビルの再々開発プロジェクト
- 小割りのインキュベーションオフィスやイベントスペースを開設し、これまでの虎ノ門に少なかったベンチャー、メディア、クリエイティブ系企業を誘致する
- 新虎通り沿道の開発は、最低敷地面積が定められ、敷地統合や街区再編等も視野に入れることが求められている。本プロジェクトを今後の沿道開発のモデル事業にすべく計画を推進する
- 新橋・虎ノ門エリアの活性化に向け「一般社団法人新虎通りエリアマネジメント」を2015年10月に設立

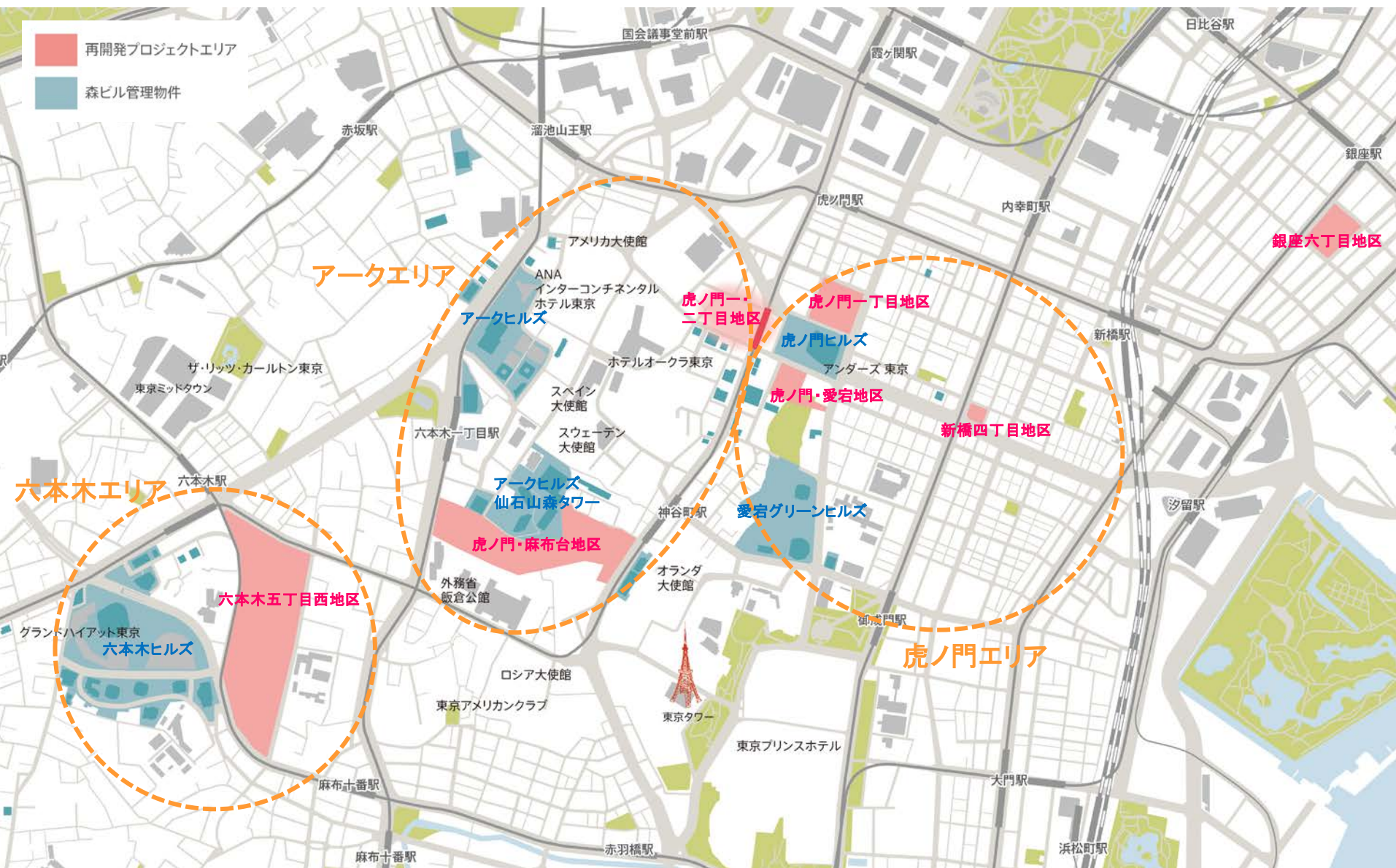
所在地	東京都港区新橋四丁目1番 他
敷地面積	約1,500㎡
延床面積	約17,500㎡
階数	地上15階、地下1階
主要用途	オフィス、店舗等
着工	2016年7月(予定)
竣工	2018年9月(予定)



整備完了後の新虎通りイメージ



(参考資料) 現在計画・進行中の当社プロジェクト



セグメント別概要(分譲)

■ 不動産販売事業

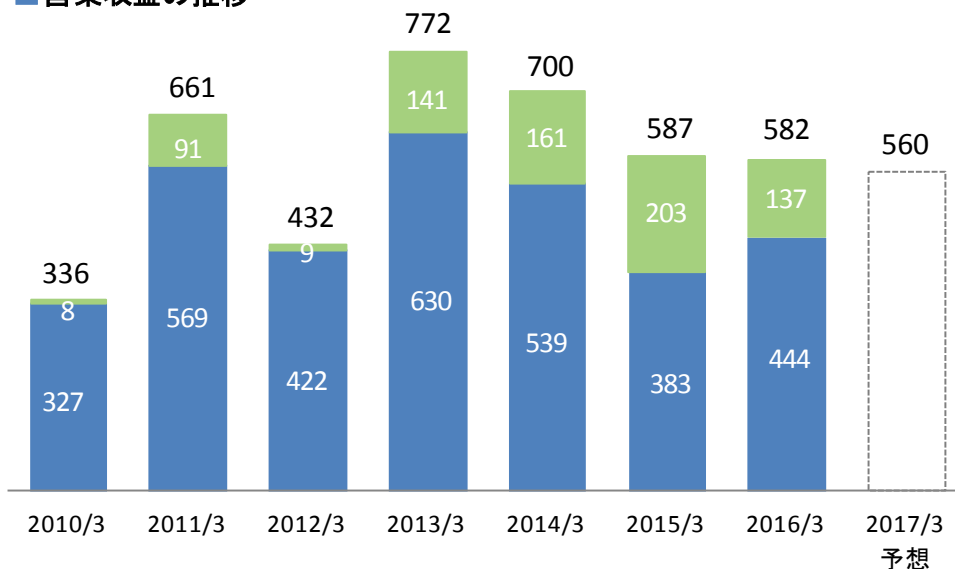
	2015/3	2016/3	前期比
営業収益	587	582	△4
投資家向け不動産販売事業	383	444	+60
個人顧客向け住宅分譲事業	203	137	△65
営業利益	411	344	△67

(単位:億円)



六本木ヒルズ森タワー

■ 営業収益の推移



(単位:億円)

- 通期見込
- 住宅分譲事業
- 不動産販売事業

■ 住宅分譲事業



フォレストテラス 鳥居坂

セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

	2015/3	2016/3	前期比
営業収益	254	288	+34
ホテル事業	184	215	+30
会員制クラブ事業	48	51	+3
ゴルフ事業	20	21	+0
営業利益	△0	20	+20

■ 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



セグメント別概要(海外)

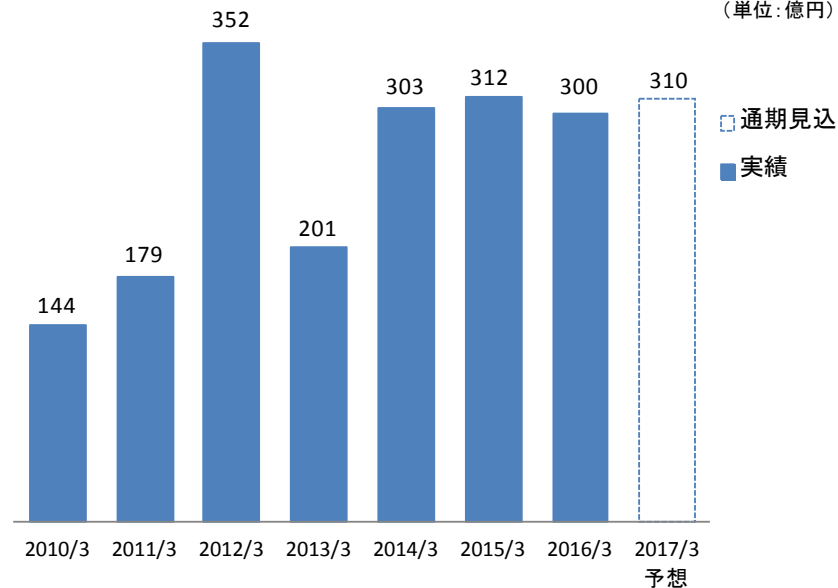
	2015/3	2016/3	前期比
営業収益	312	300	Δ11
事務所	242	230	Δ11
ホテルその他	69	69	+0
営業利益	2	81	+78

(単位:億円)

事務所	上海環球金融中心、恒生銀行大廈の賃貸等
ホテルその他	パーク ハイアット 上海、展望台の運営等

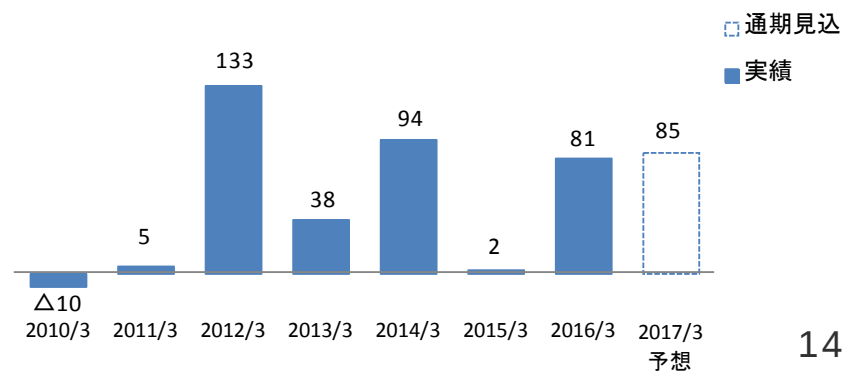
■ 営業収益の推移

(単位:億円)



■ 営業利益の推移

(単位:億円)



上海環球金融中心
2008年8月竣工

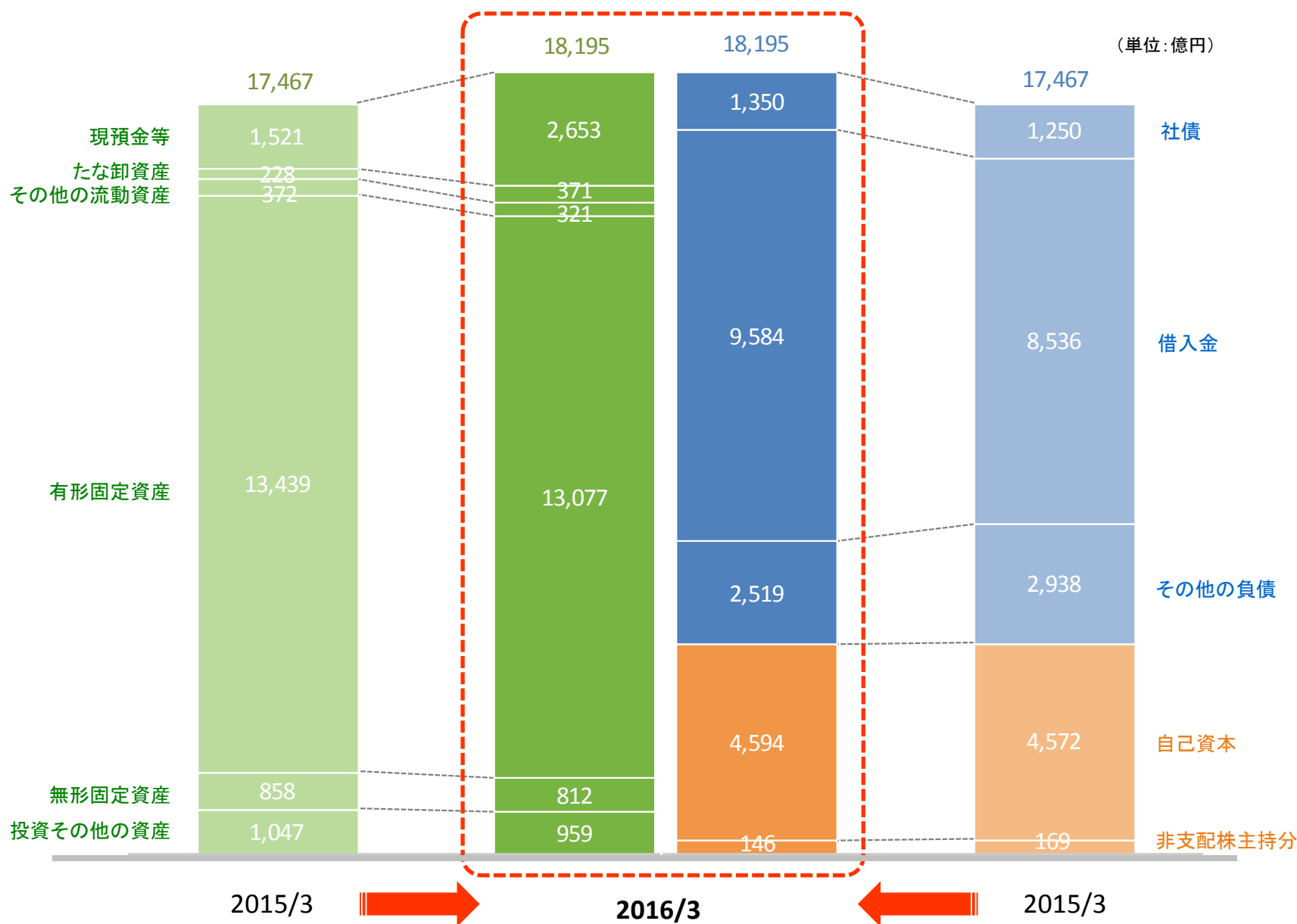


パーク ハイアット 上海



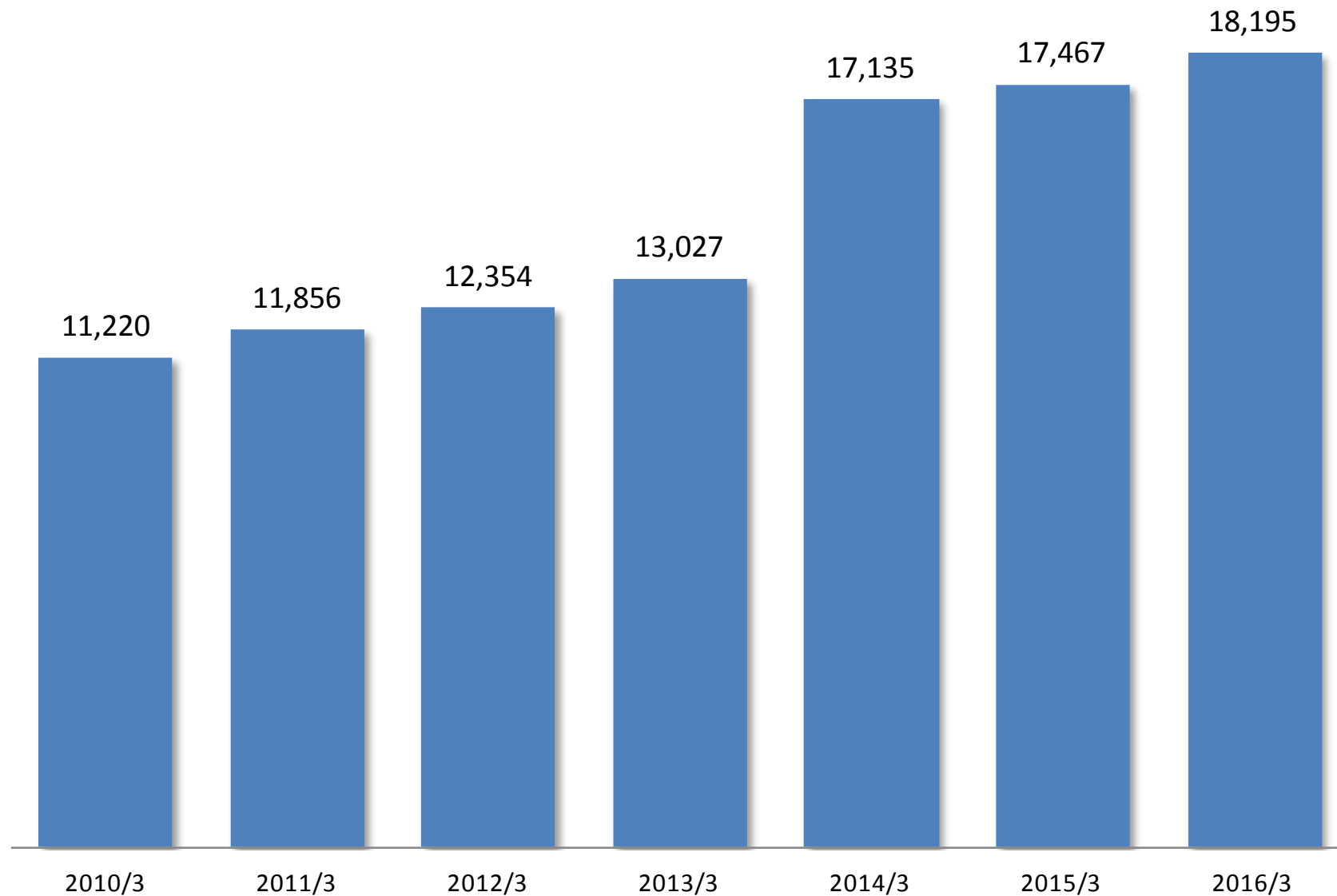
展望台(スカイウォーク100)
地上474m

2016年3月期 連結貸借対照表の概要



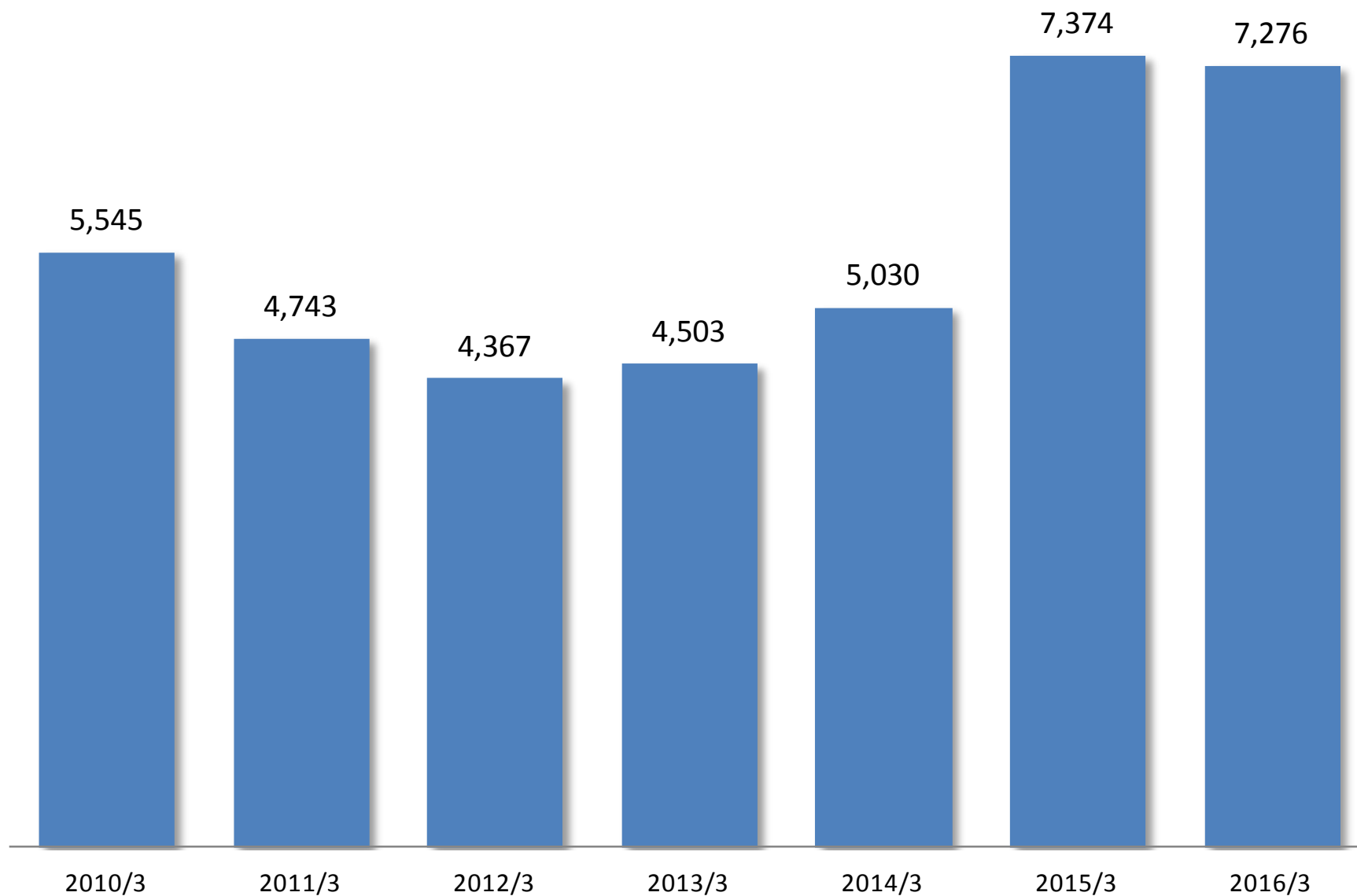
2016年3月期 総資産の推移

(単位: 億円)



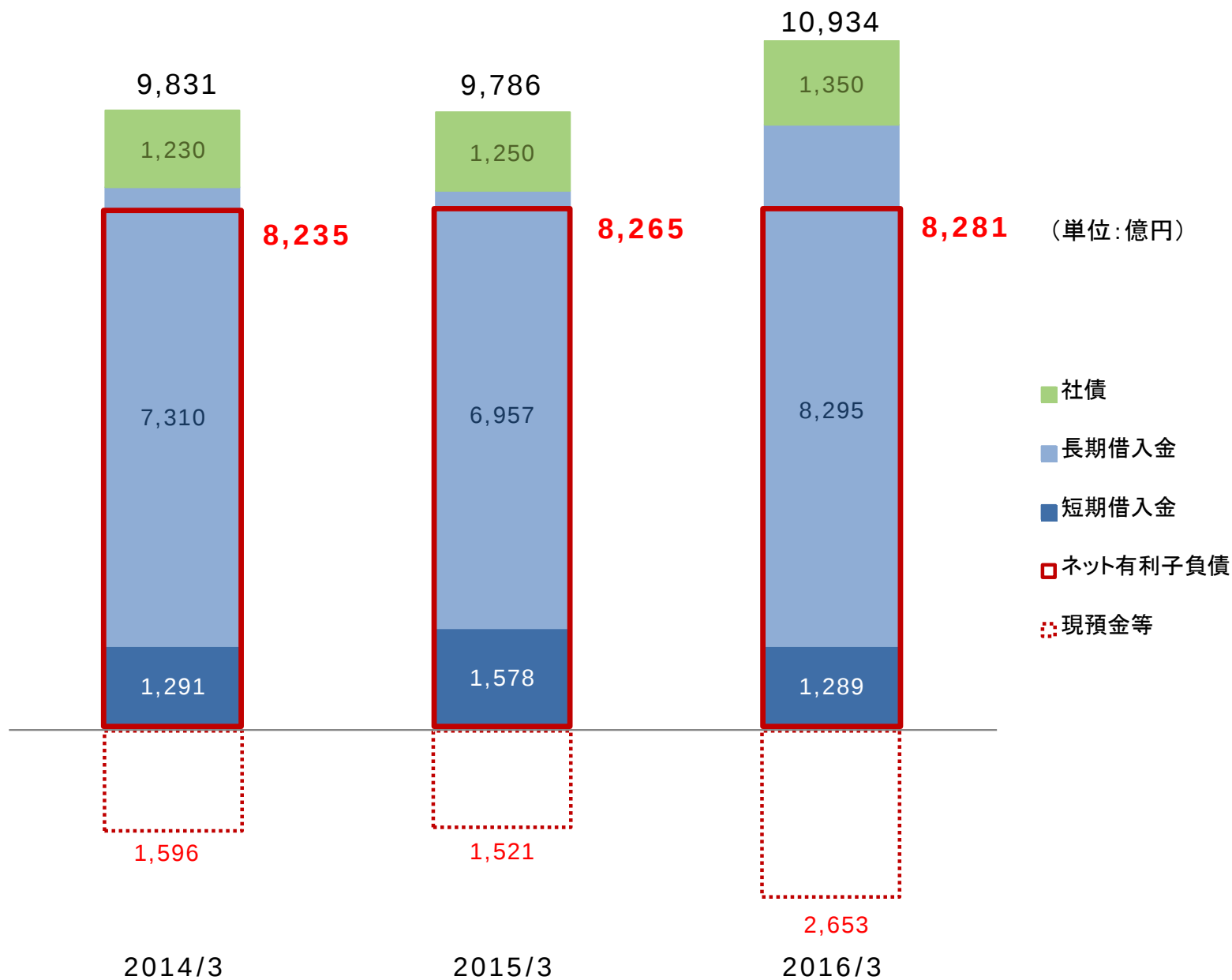
2016年3月期 含み益の推移

(単位: 億円)

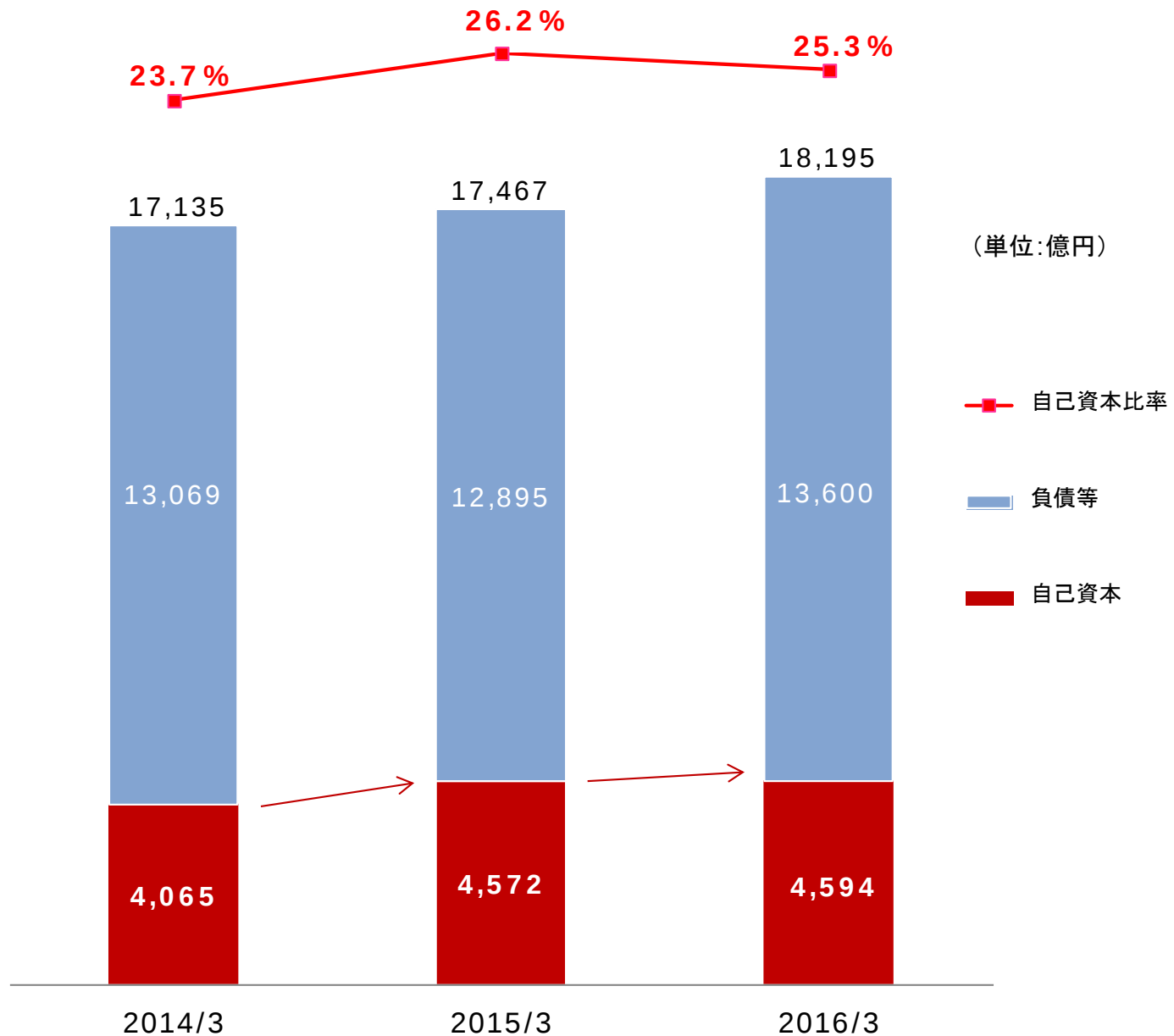


※有価証券報告書の「賃貸等不動産関係」より

2016年3月期 有利子負債の状況



2016年3月期 自己資本(比率)の状況

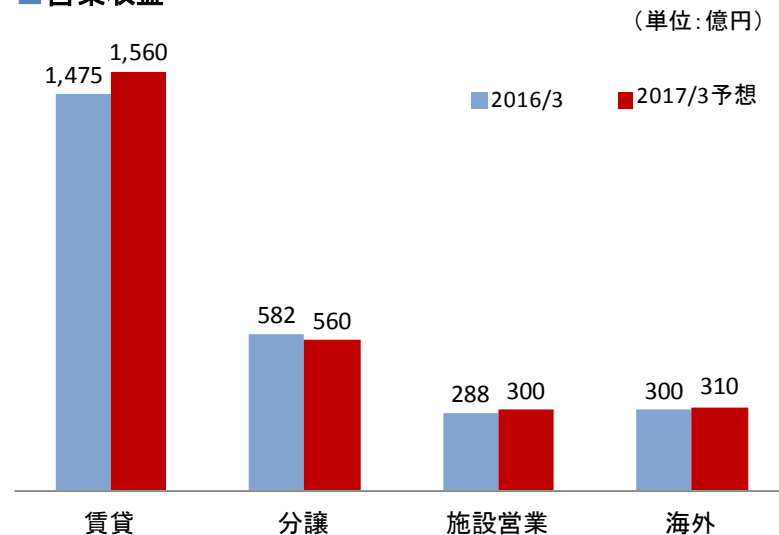


2017年3月期 業績予想

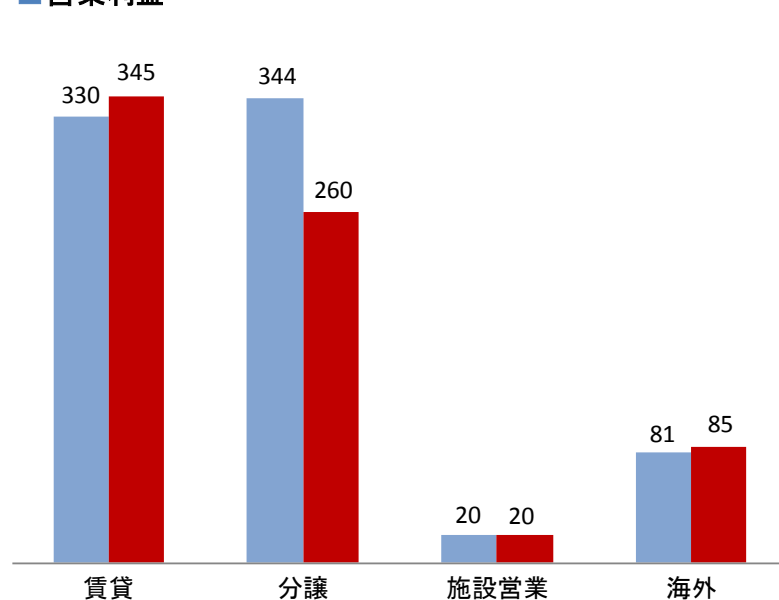
2017年3月期 業績予想

	2016/3	2017/3 予想	(単位:億円) 前期比
営業収益	2,591	2,650	+58
賃貸	1,475	1,560	+84
分譲	582	560	△22
施設営業	288	300	+11
海外	300	310	+9
営業利益	688	590	△98
賃貸	330	345	+14
分譲	344	260	△84
施設営業	20	20	+0
海外	81	85	+3
経常利益	573	510	△63
親会社株主に帰属する 当期純利益	545	300	△245

■ 営業収益



■ 営業利益



参考資料

起債方針及び社債明細・償還スケジュール

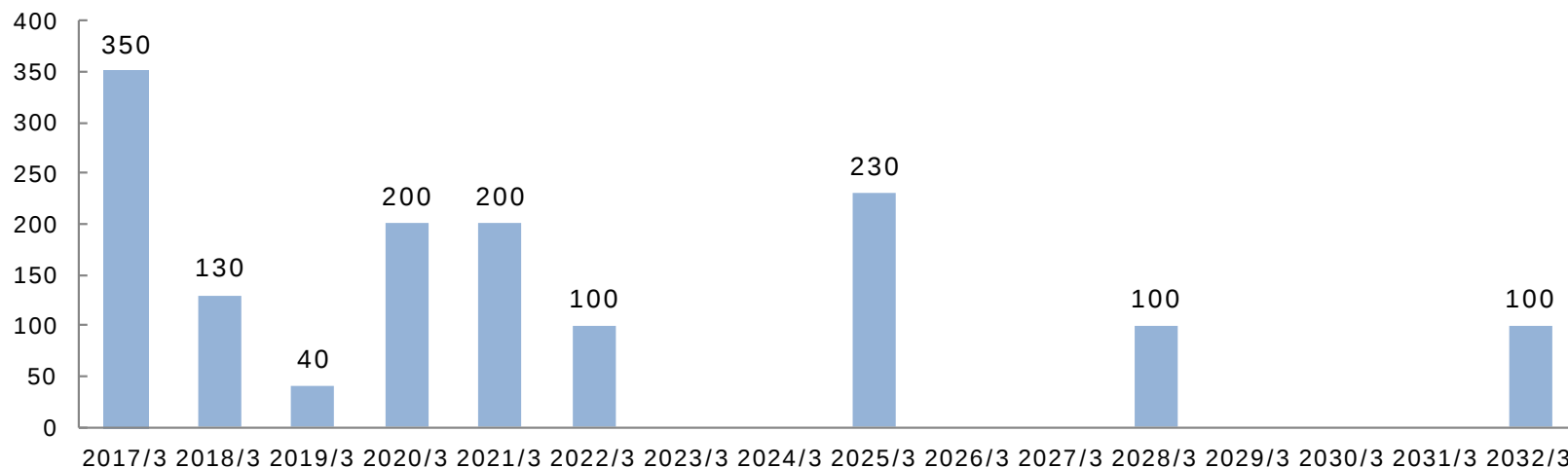
起債方針

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24日	2027年4月30日	12年	100億	1.002%	56.0bp	30.2bp
第17回債	2015年8月7日	2021年8月13日	6年	100億	0.523%	39.0bp	16.3bp
第18回債	2016年4月20日	2031年4月25日	15年	100億	0.800%	75.0bp	48.4bp
社債残高計	-	-	-	1,450億	-	-	-

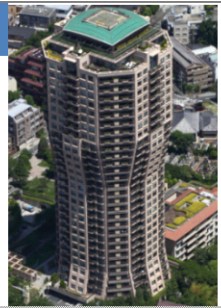
■ 償還スケジュール(億円)

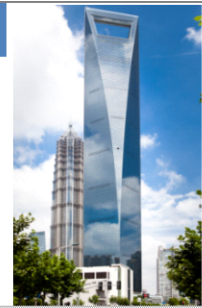
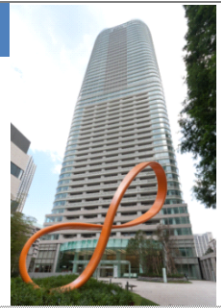
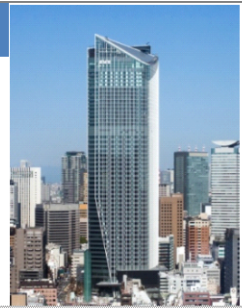


MORI



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㎡

森ビルグループの事業内容について



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
- **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27年3月31日	平成28年3月31日	増減	科 目	平成27年3月31日	平成28年3月31日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現 金 及 び 預 金	143,016	243,817	100,800	支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	16,589	16,517	△ 71
受取手形及び営業未収入金	14,665	9,888	△ 4,777	短 期 借 入 金	157,897	128,921	△ 28,975
有 価 証 券	9,123	21,492	12,369	1年内償還予定の社債	10,000	35,000	25,000
た な 卸 資 産	22,892	37,122	14,229	未 払 法 人 税 等	11,621	3,507	△ 8,114
繰 延 税 金 資 産	4,703	4,624	△ 78	賞 与 引 当 金	1,375	1,274	△ 101
そ の 他	18,614	17,806	△ 807	そ の 他	24,544	27,355	2,810
貸 倒 引 当 金	△ 759	△ 144	614	流 動 負 債 合 計	222,029	212,576	△ 9,453
流 動 資 産 合 計	212,256	334,607	122,350				
固 定 資 産				固 定 負 債			
有 形 固 定 資 産				社 債	115,000	100,000	△ 15,000
建 物 及 び 構 築 物	278,337	249,736	△ 28,601	長 期 借 入 金	695,748	829,546	133,798
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	6,600	6,221	△ 379	受 入 敷 金 保 証 金	74,800	76,979	2,179
工 具 、 器 具 及 び 備 品	7,514	7,002	△ 511	長 期 預 り 金	47,166	6,979	△ 40,187
土 地	438,467	415,039	△ 23,428	退 職 給 付 に 係 る 負 債	4,184	5,295	1,111
建 設 仮 勘 定	8,676	6,780	△ 1,895	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	521	546	25
信 託 不 動 産	599,728	604,598	4,870	繰 延 税 金 負 債	109,272	108,341	△ 930
そ の 他	4,629	18,374	13,744	そ の 他	3,817	5,165	1,348
有 形 固 定 資 産 合 計	1,343,954	1,307,753	△ 36,200	固 定 負 債 合 計	1,050,509	1,132,853	82,344
				負 債 合 計	1,272,538	1,345,429	72,891
無 形 固 定 資 産				純 資 産 の 部			
借 地 権	65,355	62,502	△ 2,852	株 主 資 本			
の れ ん	18,682	17,227	△ 1,454	資 本 金	67,000	67,000	-
そ の 他	1,806	1,559	△ 247	資 本 剰 余 金	16,819	16,838	18
無 形 固 定 資 産 合 計	85,844	81,290	△ 4,553	利 益 剰 余 金	336,544	364,742	28,197
投 資 そ の 他 の 資 産				自 己 株 式	△ 505	△ 11,507	△ 11,001
投 資 有 価 証 券	24,841	23,318	△ 1,522	株 主 資 本 合 計	419,858	437,073	17,214
エ ク イ テ ィ 出 資	44,103	34,671	△ 9,431	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
長 期 貸 付 金	193	1,810	1,616	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	8,051	5,258	△ 2,792
繰 延 税 金 資 産	289	297	7	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 284	△ 1,394	△ 1,109
そ の 他	35,928	36,965	1,037	為 替 換 算 調 整 勘 定	29,756	19,276	△ 10,480
貸 倒 引 当 金	△ 621	△ 1,157	△ 535	退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	△ 111	△ 725	△ 613
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	104,734	95,904	△ 8,829	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	37,412	22,414	△ 14,997
固 定 資 産 合 計	1,534,533	1,484,949	△ 49,583	非 支 配 株 主 持 分	16,980	14,638	△ 2,342
				純 資 産 合 計	474,251	474,126	△ 124
資 産 合 計	1,746,789	1,819,556	72,766	負 債 純 資 産 合 計	1,746,789	1,819,556	72,766

連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 平成26年4月 1日 至 平成27年3月31日	自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日	増減
営 業 収 益	255,709	259,197	3,488
営 業 原 価	170,834	167,421	△ 3,412
営 業 総 利 益	84,875	91,776	6,901
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	22,527	22,962	435
営 業 利 益	62,347	68,814	6,466
受 取 利 息	561	394	△ 167
受 取 出 向 料	278	376	97
為 替 差 益	4,608	-	△ 4,608
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	1,114	1,271	157
そ の 他	2,269	1,525	△ 743
営 業 外 収 益	8,832	3,567	△ 5,265
支 払 利 息	11,331	10,055	△ 1,275
為 替 差 損	-	2,582	2,582
金 融 手 数 料	1,730	1,454	△ 275
そ の 他	958	901	△ 56
営 業 外 費 用	14,019	14,994	974
経 常 利 益	57,160	57,386	226
固 定 資 産 売 却 益	7,208	10,499	3,290
投 資 有 価 証 券 売 却 益	-	3,999	3,999
預 り 金 精 算 益	-	2,895	2,895
そ の 他	4,516	1,621	△ 2,894
特 別 利 益	11,724	19,016	7,291
固 定 資 産 売 却 損	7,832	299	△ 7,532
固 定 資 産 除 却 損	51	1,291	1,239
減 損 損 失	3,488	4,669	1,181
固 定 資 産 圧 縮 損	732	2,190	1,458
そ の 他	175	233	58
特 別 損 失	12,280	8,685	△ 3,595
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	56,605	67,718	11,112
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	13,844	11,620	△ 2,224
法 人 税 等 調 整 額	△ 8,621	1,107	9,728
当 期 純 利 益	51,382	54,990	3,608
非 支 配 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益	992	465	△ 527
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益	50,389	54,524	4,135

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。

