

2016年3月期 中間決算報告

2015.11.26



2016年3月期 中間決算概要

2016年3月期 中間連結決算概要

(単位:億円)

	2015/3 中間期	2016/3 中間期	前年同期比	
営業収益	1,472	1,459	△13	△1%
営業利益	505	466	△39	△8%
経常利益	466	415	△50	△11%
親会社株主に帰属する中間純利益	377	308	△68	△18%

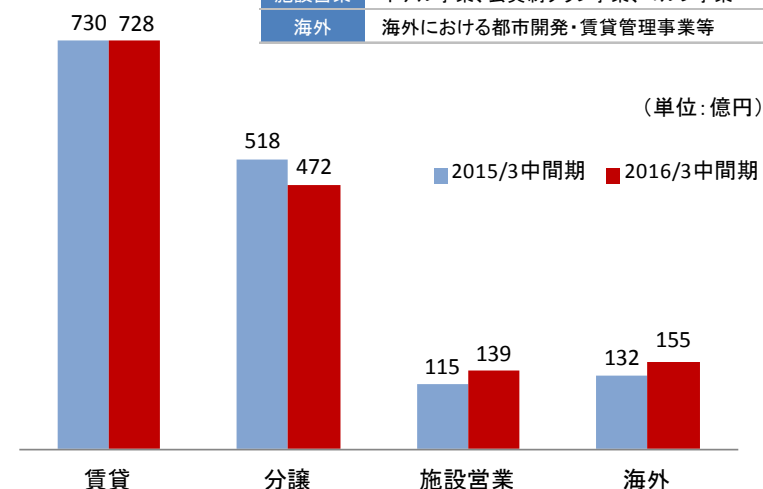
	2015/3	2015/9	前期比	
総資産	17,467	17,681	+213	+1%
有利子負債	9,786	10,032	+245	+3%
自己資本	4,572	4,580	+7	+0%
自己資本比率	26.2%	25.9%	△0.3%	-
DELシオ	2.1	2.2	+0.1	-

2016年3月期 中間連結損益計算書

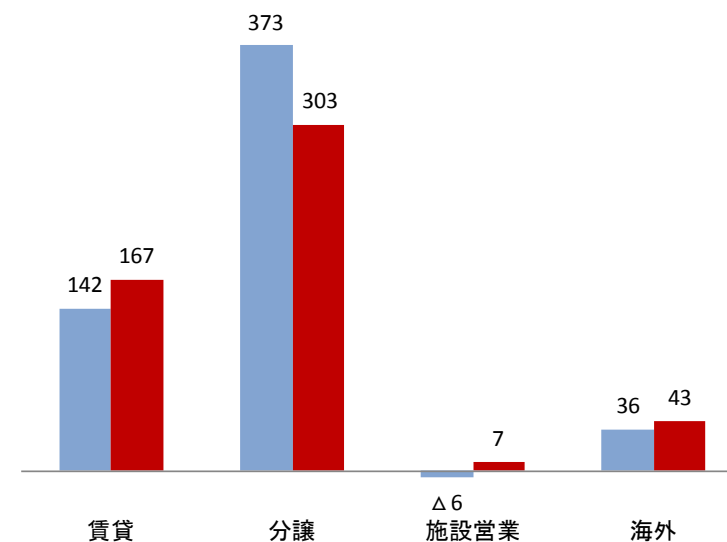
	2015/3 中間期	2016/3 中間期	前年同期比	(単位:億円)
賃貸	730	728	△1	
分譲	518	472	△46	
施設営業	115	139	+24	
海外	132	155	+22	
営業収益	1,472	1,459	△13	△1%
賃貸	142	167	+25	
分譲	373	303	△69	
施設営業	△6	7	+13	
海外	36	43	+6	
営業利益	505	466	△39	△8%
営業外収益	30	16	△14	
営業外費用	70	68	△2	
経常利益	466	415	△50	△11%
特別利益	88	13	△74	
特別損失	1	7	+5	
税金等調整前中間純利益	552	421	△131	
親会社株主に帰属する 中間純利益	377	308	△68	△18%

■ 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

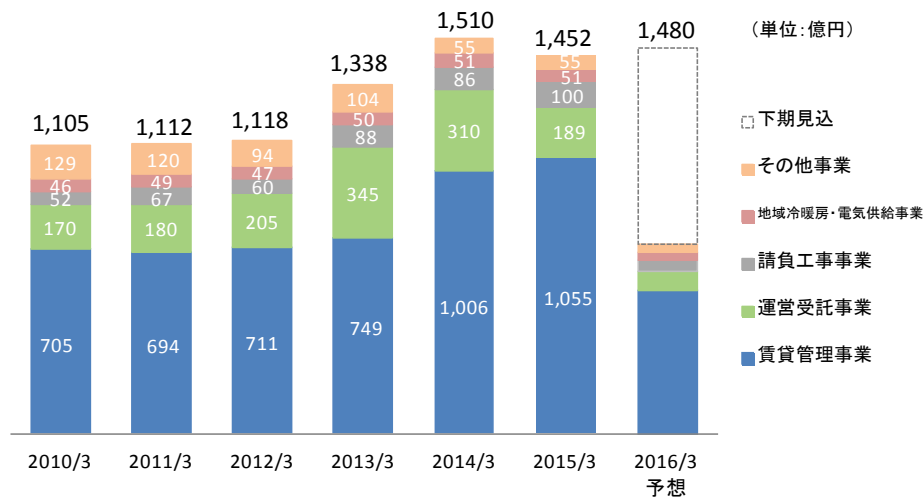


2016年3月期中間決算 セグメント別概要(賃貸)

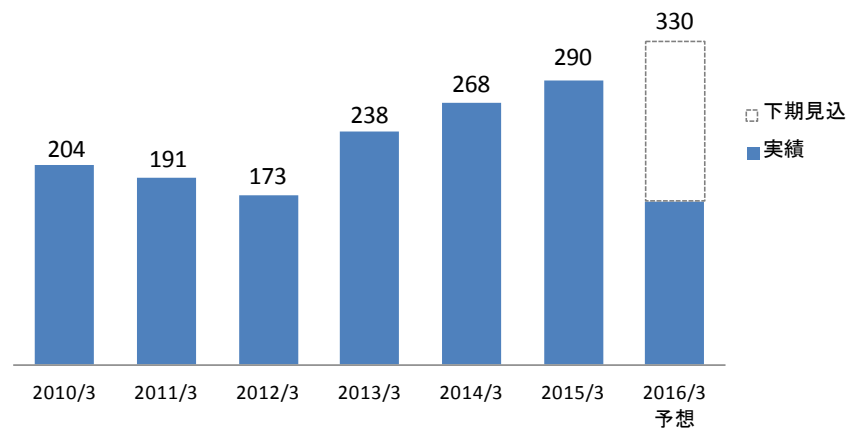
	2015/3 中間期	2016/3 中間期	前年同期比
営業収益	730	728	△1
賃貸管理事業	526	550	+23
運営受託事業	102	73	△28
請負工事業	47	46	△0
地域冷暖房・電気供給事業	27	27	△0
その他事業	25	31	+5
営業利益	142	167	+25

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

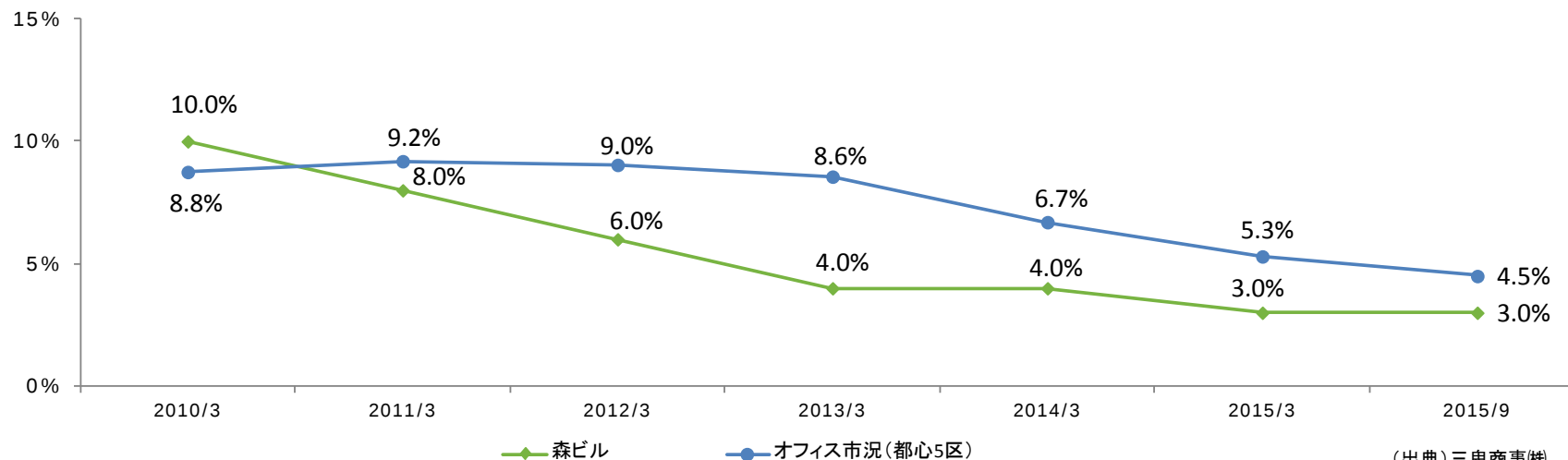


営業利益の推移

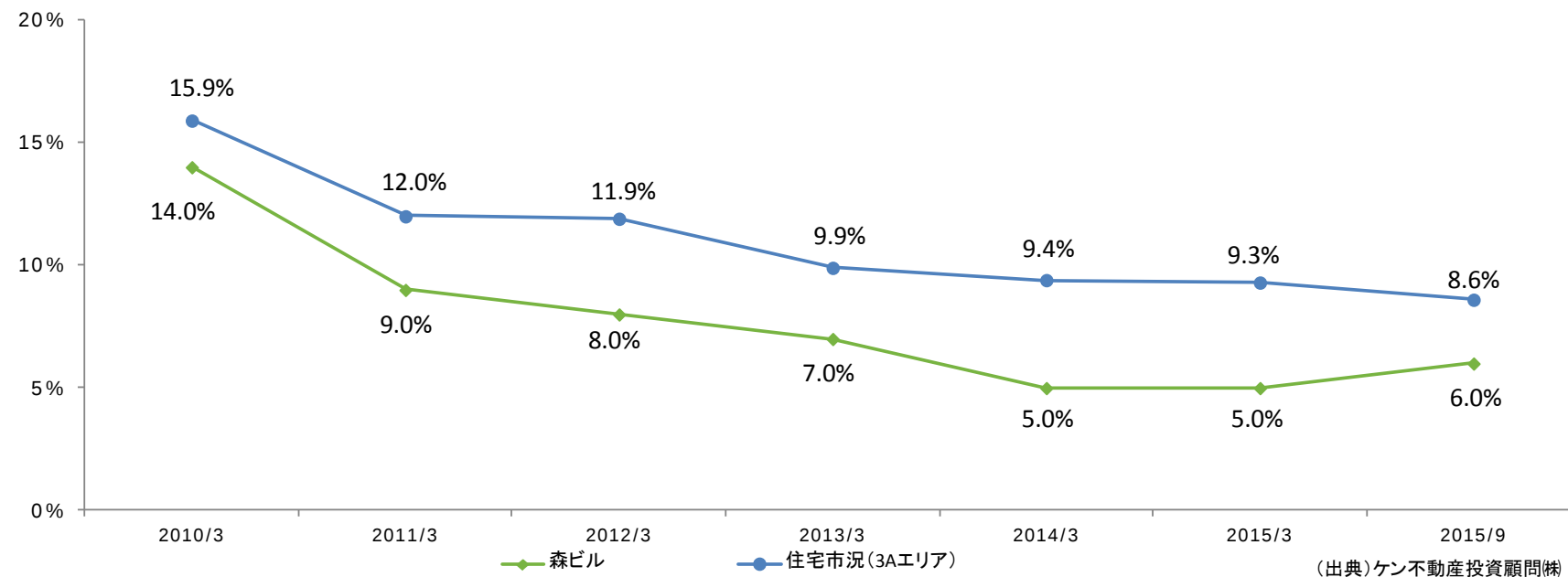


2016年3月期中間決算 セグメント別概要(賃貸)～空室率～

■ 事務所空室率



■ 住宅空室率



2016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

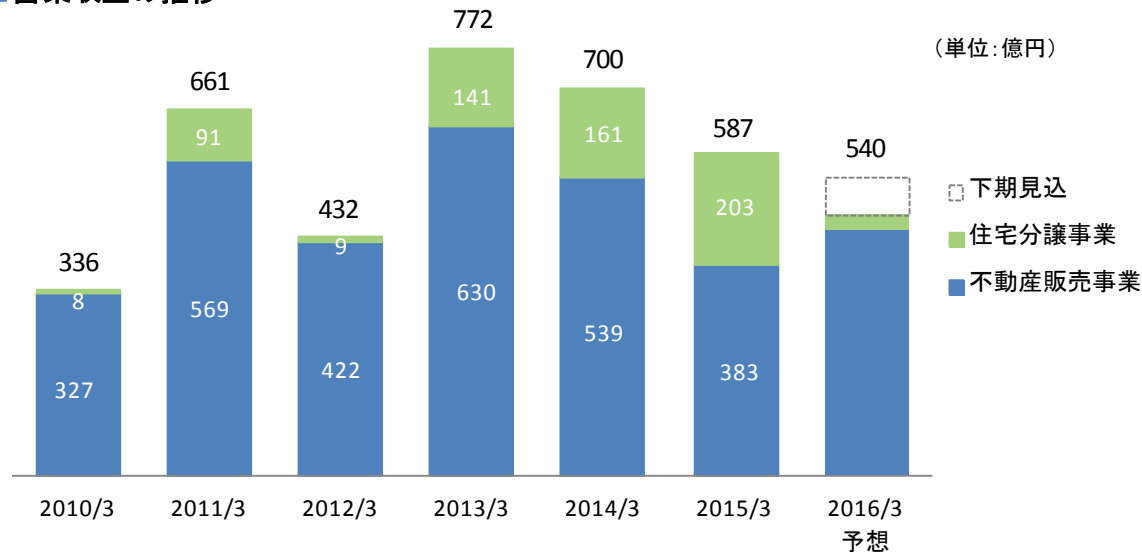
	2015/3 中間期	2016/3 中間期	前年同期比
営業収益	518	472	△46
投資家向け不動産販売事業	383	444	+60
個人顧客向け住宅分譲事業	134	27	△107
営業利益	373	303	△69

(単位:億円)



六本木ヒルズ森タワー

■営業収益の推移



■住宅分譲事業



虎ノ門ヒルズレジデンス

2016年3月期中間決算 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

	2015/3 中間期	2016/3 中間期	前年同期比
営業収益	115	139	+24
ホテル事業	82	105	+22
会員制クラブ事業	23	24	+1
ゴルフ事業	9	9	+0
営業利益	△ 6	7	+13

■ 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

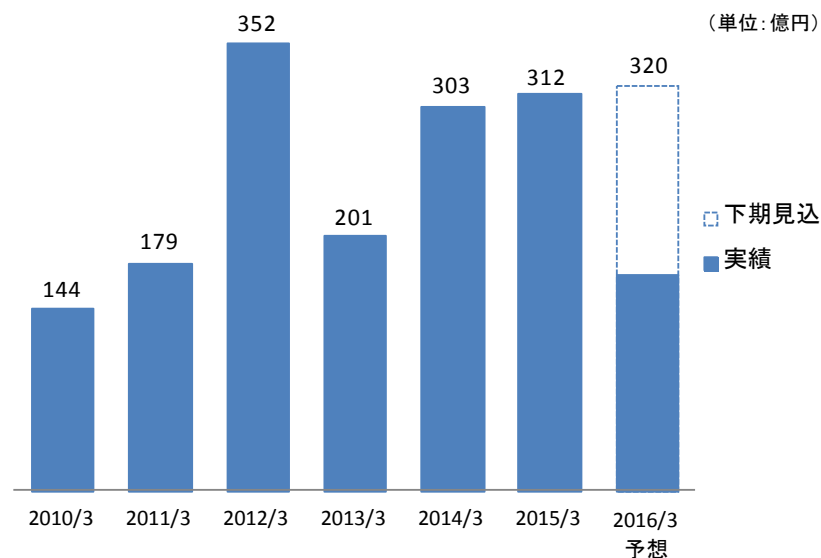


2016年3月期中間決算 セグメント別概要(海外)

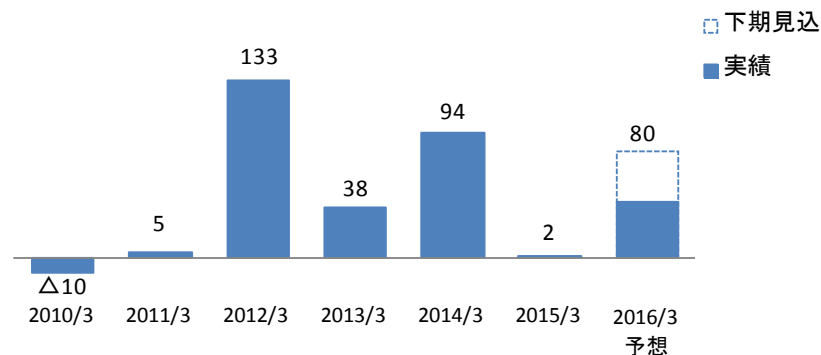
	2015/3 中間期	2016/3 中間期	(単位:億円) 前年同期比
営業収益	132	155	+22
事務所	106	122	+15
ホテルその他	26	33	+6
営業利益	36	43	+6

事務所	上海環球金融中心、恒生銀行大廈、森茂大廈の賃貸等
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



■ 営業利益の推移



上海環球金融中心
2008年8月竣工

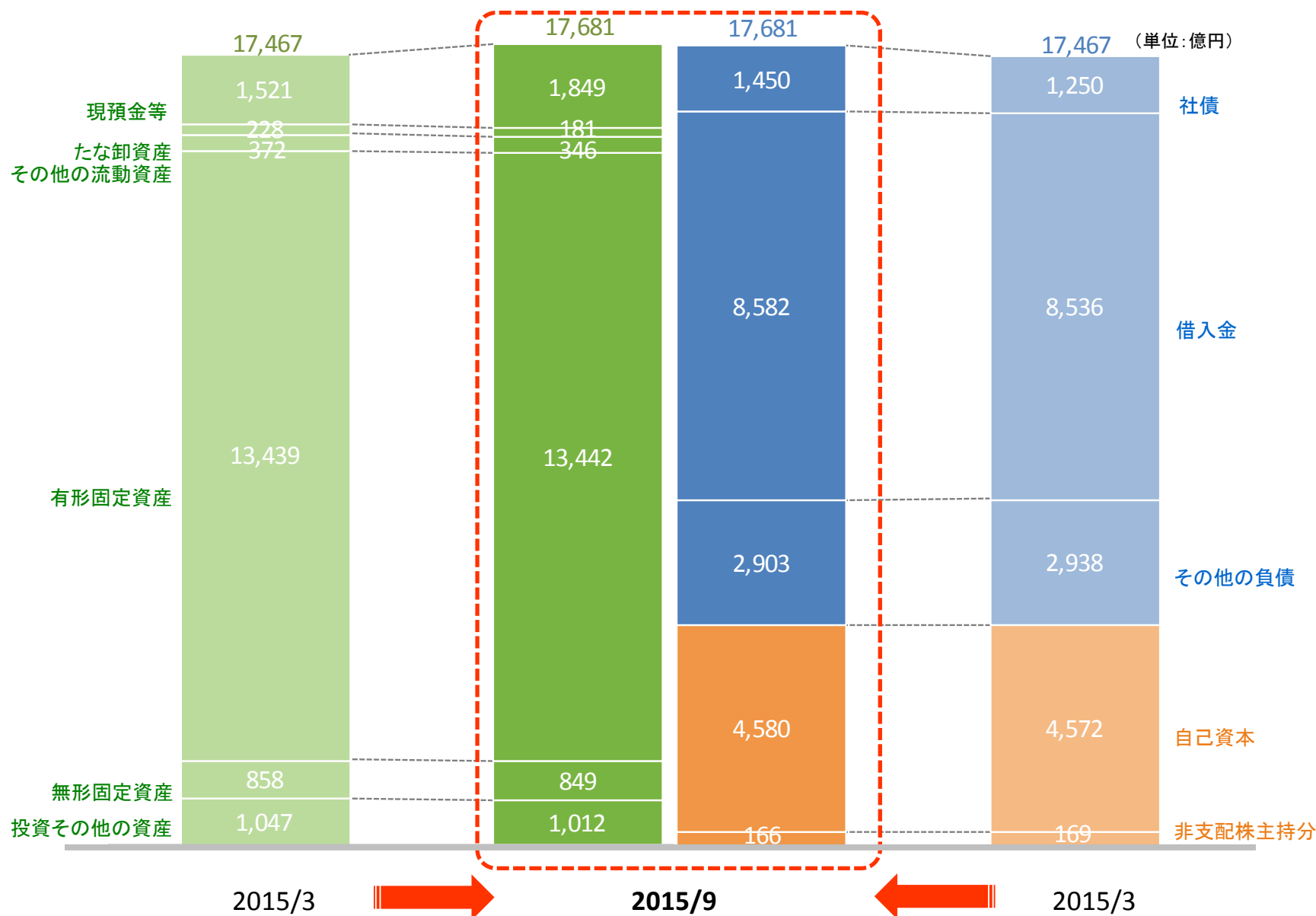


パーク ハイアット 上海

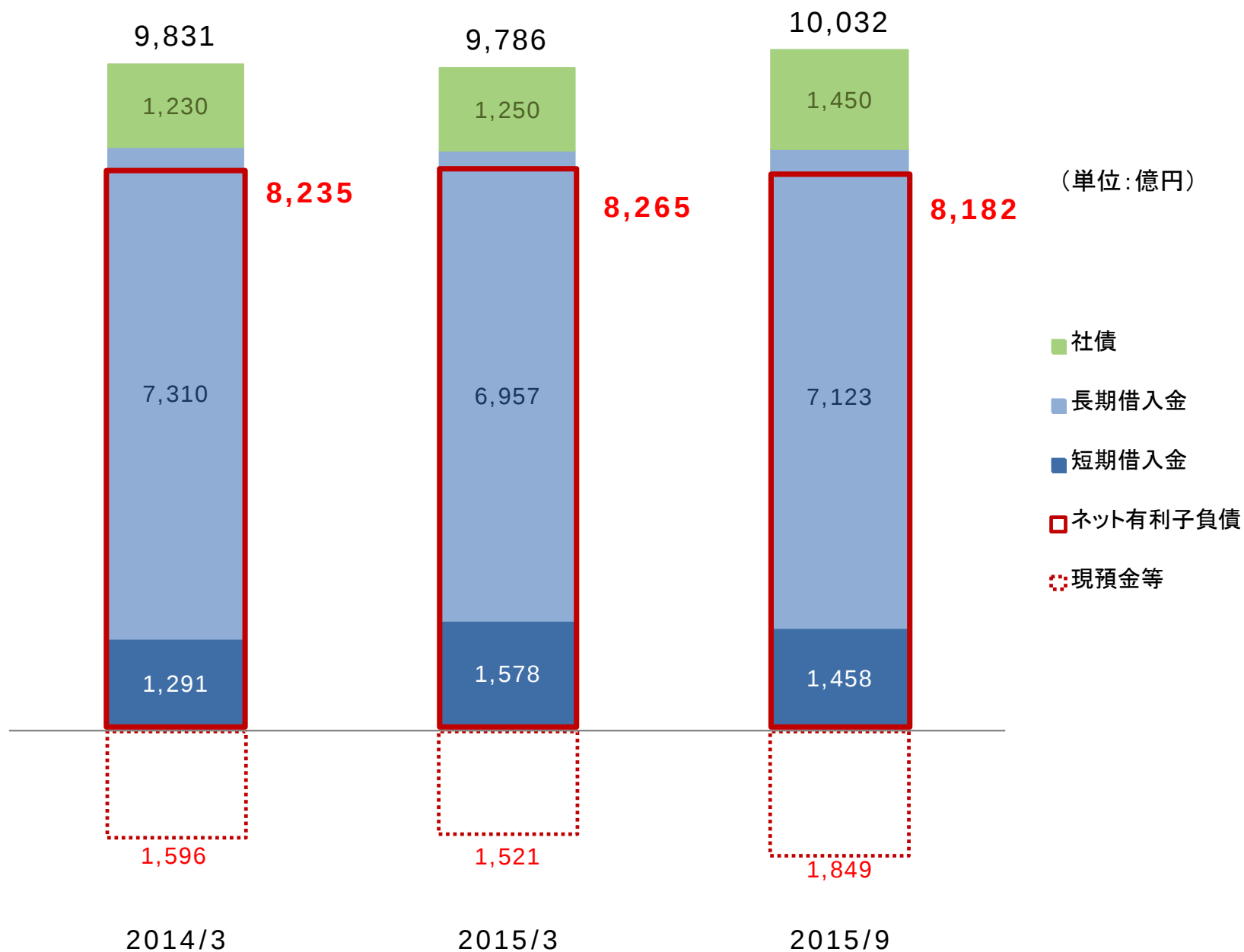


展望台(スカイウォーク100)
地上474m

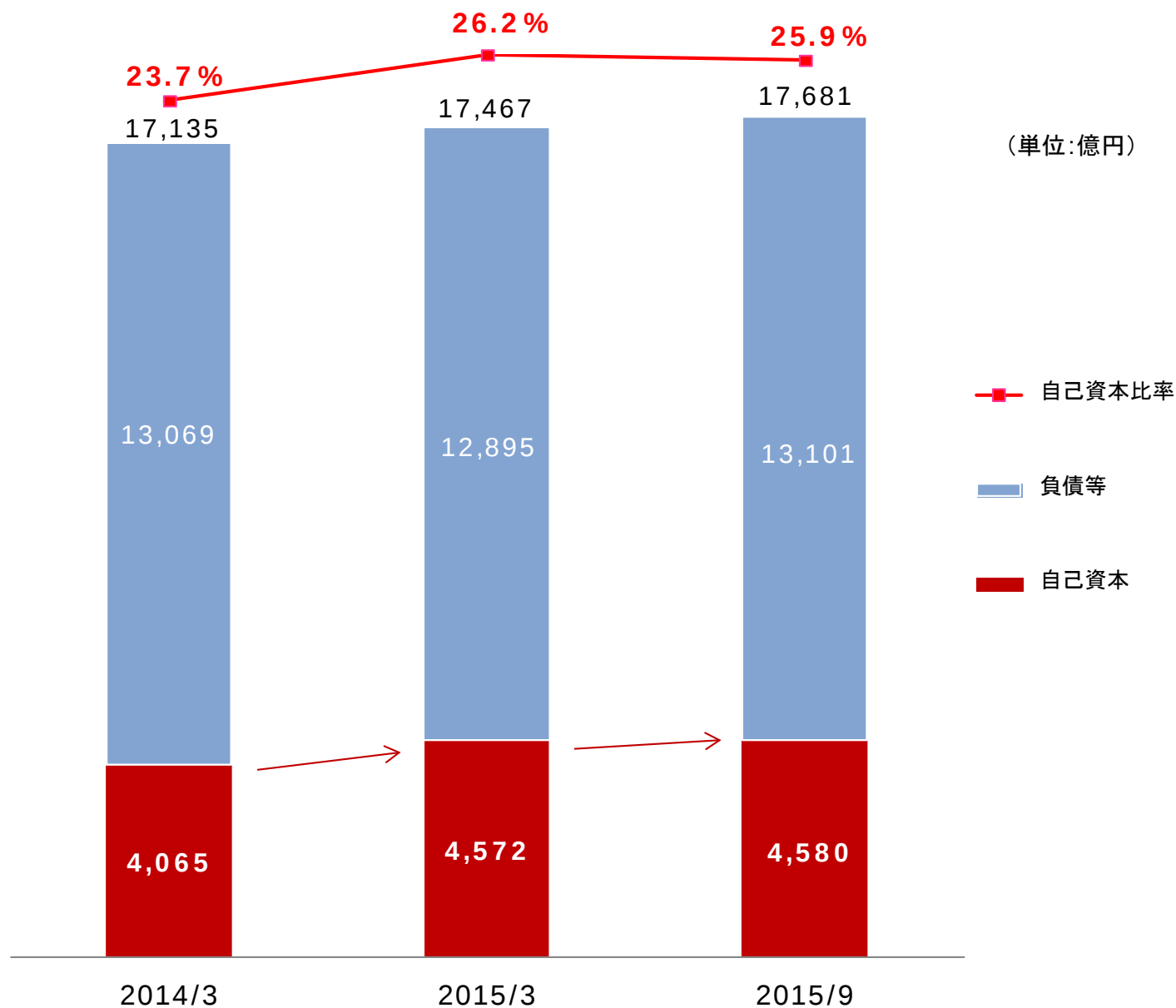
2016年3月期 中間連結貸借対照表の概要



2016年3月期中間決算 有利子負債の状況



2016年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況

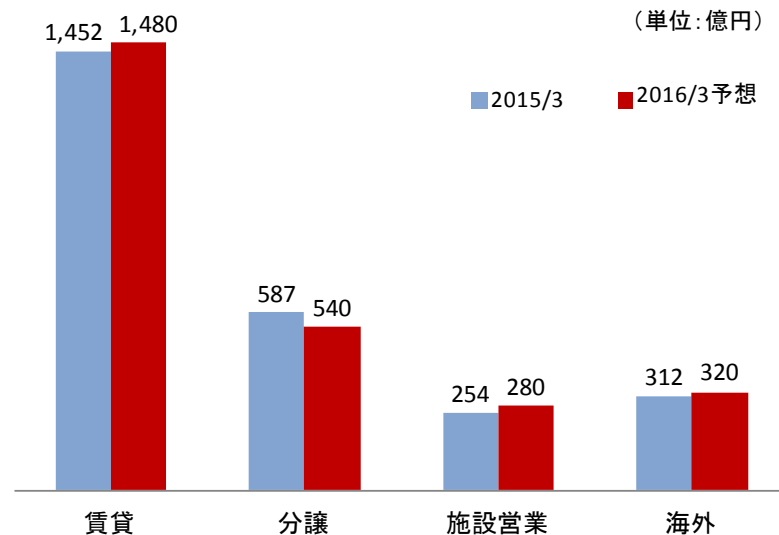


2016年3月期 業績予想

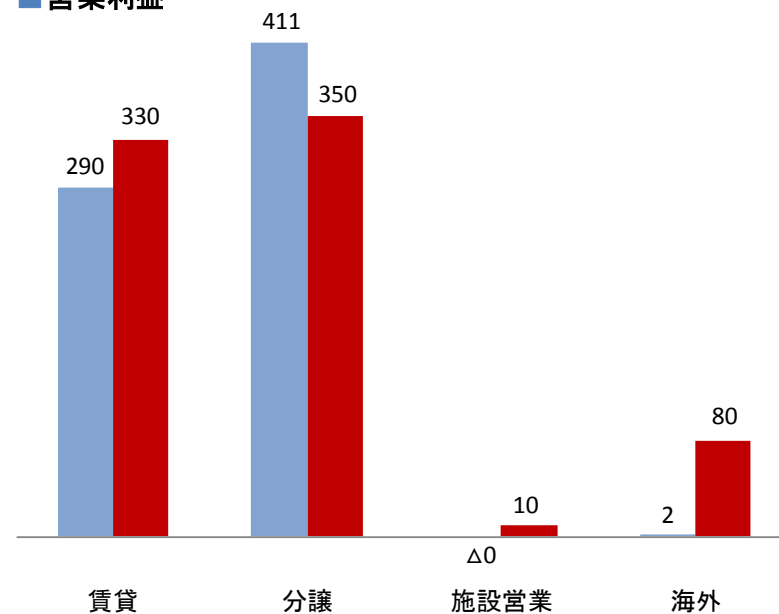
2016年3月期 業績予想

	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



2016年3月期の取り組み

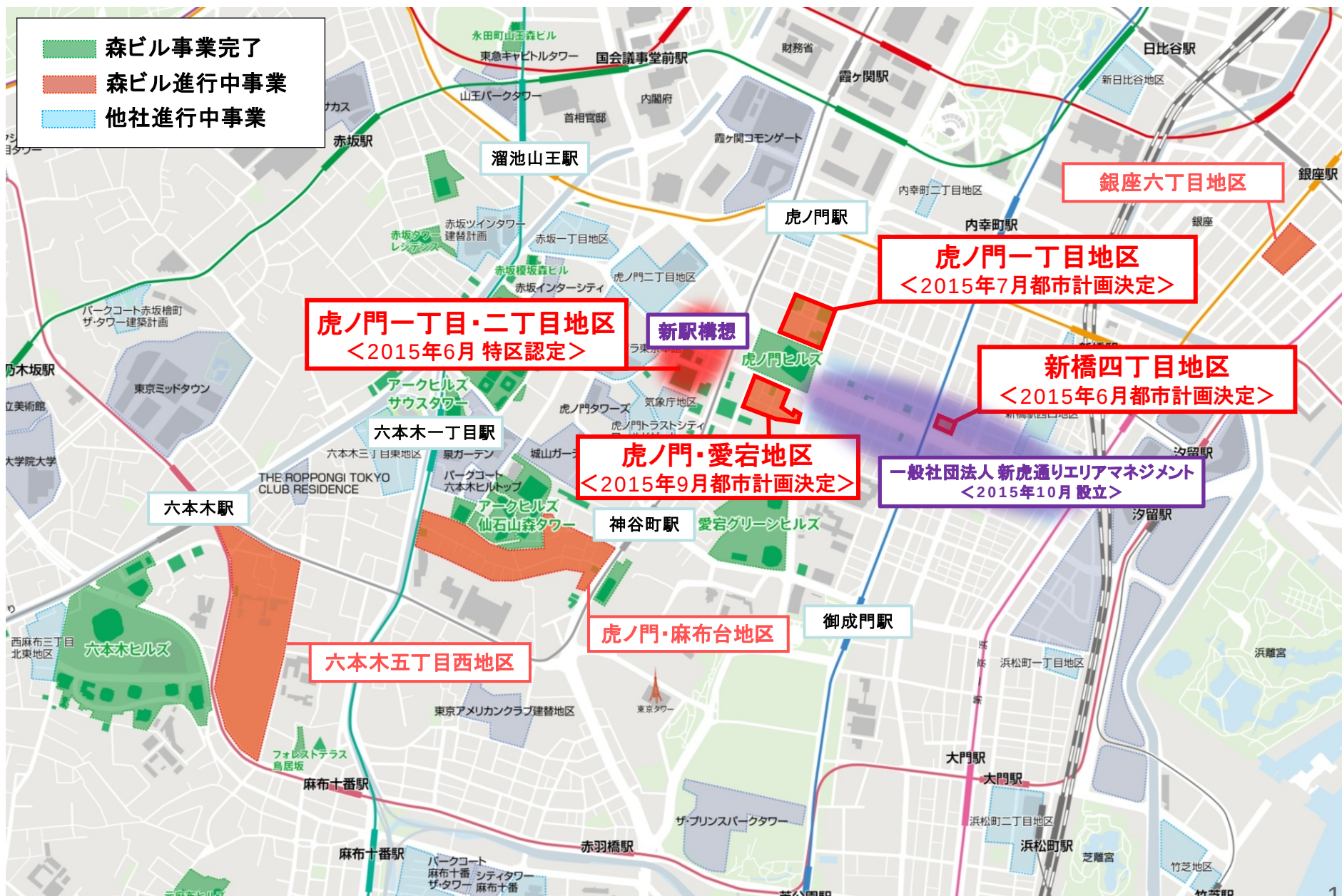
※ 進行中のプロジェクトについては現段階での計画概要に基づいたものです。
完成時には一部異なる場合がございます。あらかじめご了承ください。

東京圏 国家戦略特別区域計画に登載の都市再生プロジェクト

※内閣府公表資料より森ビルにて作成

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	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		三井物産 三井不動産	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6月29日認定
日比谷		三井不動産	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12月19日認定
八重洲一、二丁目	八重洲一丁目6	三井不動産	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1	東京建物		平成27年度中
	八重洲二丁目中	三井不動産		平成27年度中
品川駅周辺		東日本旅客鉄道	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 鹿島建設	都営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3月19日認定
虎ノ門一、四丁目、愛宕、麻布台	虎ノ門一丁目	森ビル 野村不動産	日比谷線新駅を整備するとともに、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、休日にも賑わう都心の形成	平成27年6月29日認定
	日比谷線新駅	UR都市機構		平成27年6月29日認定
	虎ノ門四丁目	森トラスト		平成27年3月19日認定
	愛宕	森ビル		平成27年9月9日認定
	虎ノ門・麻布台	森ビル		平成27年中
六本木五丁目		森ビル 住友不動産	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	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
有楽町駅周辺		東京都等(官民連携)	旧都庁舎跡地等を活用し、歩行者の回遊性の向上や周辺施設と連携したMICE機能等の拡充による国際ビジネス・観光拠点の整備	平成29年度中
日本橋兜町・茅場町一丁目		平和不動産	国際金融センター構想に資する資産運用業者等の起業支援、投資家と企業の交流支援機能導入等による拠点整備	平成28年中
芝浦一丁目		野村不動産 NREG東芝不動産	周辺開発との連携による、水辺の賑わいの創出、舟運の活性化、先端水素技術の発信等による観光・ビジネス交流拠点の整備	平成29年中
三田三、四丁目		住友不動産	田町駅周辺の外国人・外資系企業集積機能の強化に資するビジネス交流機能・生活環境の整備、歩行者ネットワークの強化	平成28年中
虎ノ門一、二丁目		森ビル UR都市機構	日比谷線新駅の地下広場の整備による交通結節機能と地域の回遊性強化、周辺地域と連携する国際ビジネス交流拠点の整備	平成29年中
西新宿二丁目		住友不動産	新宿都庁前のエリアマネジメントと連携した国際的ビジネス環境整備や観光都市としての魅力向上に資する広大なアトリウム空間の整備	平成28年中

1. 現在計画・進行中の当社プロジェクト



2. 銀座六丁目プロジェクト（建築中）



事業名称	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	商業、オフィス、文化・交流施設、地域冷暖房施設等
竣工	2017年1月末(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（商業、オフィス、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10月23日撮影）



3. フォレストテラス鳥居坂 (2015年9月15日竣工)



■プロジェクトの特徴

- MORI LIVINGならではの充実したライフスタイルを提供。
- 全53戸、3BRを中心とした平均約48坪(160㎡)の希少性が高いゆとりある居住空間。
- 約140%の駐車場附置率。

■ 閑静な住環境と品格を兼ね備えた都心の好立地

六本木ヒルズ、麻布十番商店街、各国大使館に近接しており、都心の好立地にありながら、緑豊かで品格ある閑静な住宅地に位置する。



所在地	東京都港区六本木五丁目
敷地面積	約 4,434㎡
延床面積	約15,210㎡
階数	地上8階、地下2階
主要用途	住宅
竣工	2015年9月



4. アエル 松山 (2015年8月26日開業)



事業名称	大街道二丁目東地区 優良建築物等整備事業 (旧ラフォーレ原宿・松山 建替事業)
所在地	愛媛県松山市大街道二丁目
敷地面積	約 1,660㎡
延床面積	約11,000㎡
階数	地上13階
主要用途	商業、ブライダル、ホテル
竣工	2015年7月



■プロジェクトの特徴

- 松山市の中心商業地区「大街道」の北の玄関口に、「新たな松山の顔」として誕生。エリアの賑わい創出の起爆剤となる。
- 「新しい情報発信の場」をコンセプトに、商業、ブライダル、ホテルで構成される複合施設。
- 本事業に併せて、施設周辺の歩道整備や商店街のアーケードリニューアルなど、官民連携による様々な景観整備も実施された先駆的な地方創生プロジェクト。



開業セレモニー

(左から愛媛県知事 中村様、森ビル社長 辻、松山市長 野志様、商店街会長 日野様)



多くの来館者で賑わう館内



周辺商店街と一体で実施した
開業パレード

5. 文化発信

● 森美術館 村上隆の五百羅漢図展（2015年10月31日～2016年3月6日）

現在、国際的に最も高い評価を得ている現代芸術家のひとり、村上隆の日本国内において14年ぶりとなる大型個展。絵画史上最大級の全長100メートルに及ぶ《五百羅漢図》から、現代美術史への新たな挑戦となる新作の数々まで、全作品が日本初公開。成熟期を迎えた作家の驚くべきスケールとエネルギー、芸術的達成に触れることができる展覧会。



村上 隆《五百羅漢図》(部分) 2012年
©2012 Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.



村上 隆《手と手を繋げよ。》2015年
©2015 Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.



村上 隆《円相 隣にいる》2015年
©2015 Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.



森美術館「五百羅漢図展」展示風景 2012年 撮影:高山幸三
©Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.



森美術館「五百羅漢図展」展示風景 2012年 撮影:高山幸三
©Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.

参考資料

起債方針及び社債明細・償還スケジュール

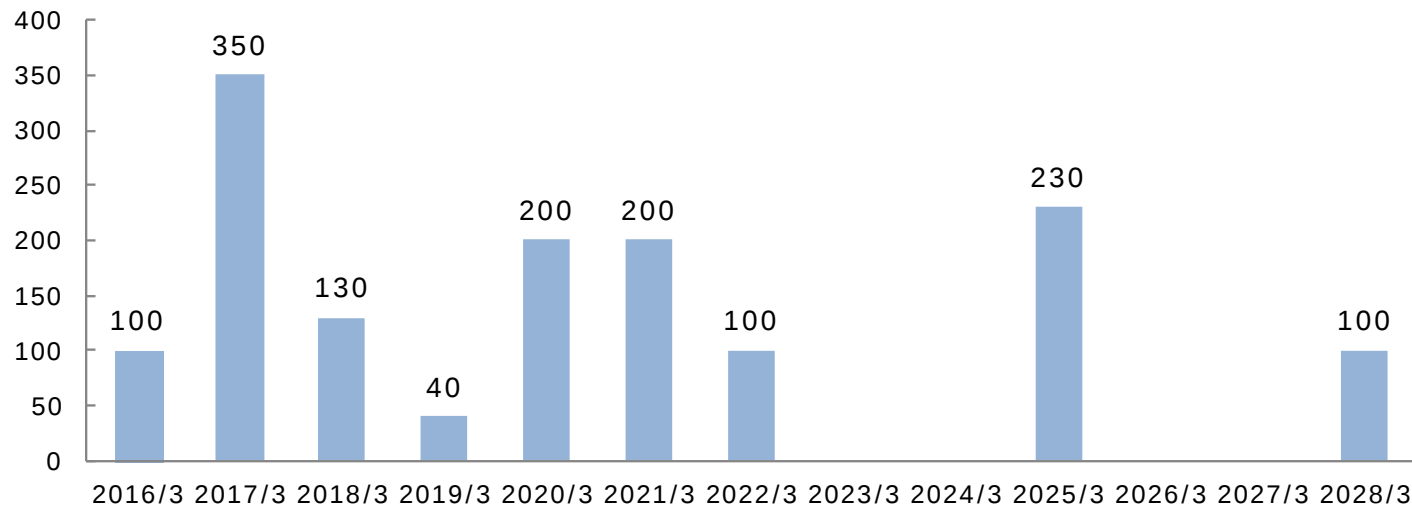
起債方針

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
社債残高計	-	-	-	1,450億	-	-	-

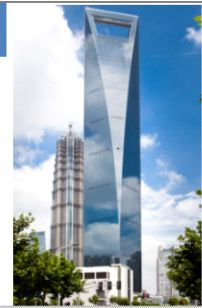
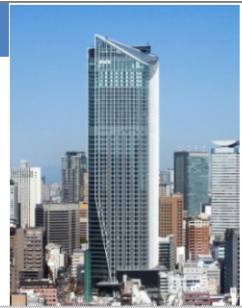
償還スケジュール(億円)





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42階 地下5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
 - 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	平成27年3月31日	平成27年9月30日	増減	科 目	平成27年3月31日	平成27年9月30日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現 金 及 び 預 金	143,016	162,916	19,899	支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	16,589	15,847	△ 741
受 取 手 形 及 び 営 業 未 収 入 金	14,665	11,877	△ 2,788	短 期 借 入 金	157,897	145,893	△ 12,003
有 価 証 券	9,123	22,003	12,880	1 年 内 償 還 予 定 の 社 債	10,000	45,000	35,000
た な 卸 資 産	22,892	18,176	△ 4,715	未 払 法 人 税 等	11,621	11,825	204
繰 延 税 金 資 産	4,703	6,185	1,482	賞 与 引 当 金	1,375	1,296	△ 79
そ の 他	18,614	17,308	△ 1,306	そ の 他	24,544	27,592	3,048
貸 倒 引 当 金	△ 759	△ 737	21	流 動 負 債 合 計	222,029	247,456	25,427
流 動 資 産 合 計	212,256	237,730	25,473				
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	275,208	△ 3,128	長 期 借 入 金	695,748	712,311	16,563
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	6,600	5,749	△ 851	受 入 敷 金 保 証 金	74,800	74,098	△ 701
工 具 、 器 具 及 び 備 品	7,514	7,254	△ 260	長 期 預 り 金	47,166	43,511	△ 3,654
土 地	438,467	436,847	△ 1,620	退 職 給 付 に 係 る 負 債	4,184	4,236	52
建 設 仮 勘 定	8,676	5,610	△ 3,065	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	521	489	△ 31
信 託 不 動 産	599,728	607,993	8,265	繰 延 税 金 負 債	109,272	106,991	△ 2,280
そ の 他	4,629	5,543	914	そ の 他	3,817	4,430	613
有 形 固 定 資 産 合 計	1,343,954	1,344,209	254	固 定 負 債 合 計	1,050,509	1,046,070	△ 4,438
				負 債 合 計	1,272,538	1,293,527	20,988
無 形 固 定 資 産				純 資 産 の 部			
借 地 権	65,355	64,745	△ 609	株 主 資 本			
の れ ん	18,682	18,504	△ 178	資 本 金	67,000	67,000	-
そ の 他	1,806	1,743	△ 63	資 本 剰 余 金	16,819	16,819	-
無 形 固 定 資 産 合 計	85,844	84,992	△ 851	利 益 剰 余 金	336,544	341,779	5,234
投 資 そ の 他 の 資 産				自 己 株 式	△ 505	△ 505	-
投 資 有 価 証 券	24,841	20,674	△ 4,166	株 主 資 本 合 計	419,858	425,092	5,234
エ ク イ テ ィ 出 資	44,103	45,472	1,369	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
長 期 貸 付 金	193	184	△ 9	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	8,051	5,500	△ 2,551
繰 延 税 金 資 産	289	302	12	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 284	△ 530	△ 246
そ の 他	35,928	35,186	△ 741	為 替 換 算 調 整 勘 定	29,756	28,008	△ 1,748
貸 倒 引 当 金	△ 621	△ 611	9	退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	△ 111	△ 59	51
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	104,734	101,208	△ 3,525	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	37,412	32,917	△ 4,494
固 定 資 産 合 計	1,534,533	1,530,410	△ 4,122	非 支 配 株 主 持 分	16,980	16,603	△ 377
				純 資 産 合 計	474,251	474,613	362
資 産 合 計	1,746,789	1,768,141	21,351	負 債 純 資 産 合 計	1,746,789	1,768,141	21,351

中間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26年9月30日	自 平成27年4月 1日 至 平成27年9月30日	増減
営 業 収 益	147,261	145,913	△ 1,347
営 業 原 価	86,023	87,722	1,698
営 業 総 利 益	61,237	58,191	△ 3,045
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	10,662	11,516	854
営 業 利 益	50,575	46,675	△ 3,900
受 取 利 息	256	201	△ 54
受 取 出 向 料	130	180	50
為 替 差 益	674	-	△ 674
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	552	607	54
受 取 補 償 金	561	-	△ 561
そ の 他	904	689	△ 215
営 業 外 収 益	3,079	1,679	△ 1,400
支 払 利 息	5,730	5,206	△ 523
金 融 手 数 料	878	719	△ 158
そ の 他	442	885	443
営 業 外 費 用	7,050	6,812	△ 238
経 常 利 益	46,604	41,541	△ 5,062
固 定 資 産 売 却 益	6,692	1,243	△ 5,448
持 分 変 動 利 益	1,475	-	△ 1,475
そ の 他	711	136	△ 574
特 別 利 益	8,879	1,380	△ 7,498
固 定 資 産 売 却 損	117	136	18
固 定 資 産 除 却 損	11	575	564
減 損 損 失	37	-	△ 37
そ の 他	21	74	53
特 別 損 失	187	786	598
税 金 等 調 整 前 中 間 純 利 益	55,295	42,136	△ 13,159
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	19,149	13,610	△ 5,538
法 人 税 等 調 整 額	△ 2,242	△ 2,610	△ 368
中 間 純 利 益	38,388	31,135	△ 7,252
非 支 配 株 主 に 帰 属 する 中 間 純 利 益	684	235	△ 448
親 会 社 株 主 に 帰 属 する 中 間 純 利 益	37,704	30,899	△ 6,804

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。

