

2017年3月期 通期決算報告

2017.6.5





2017年3月期 決算概要



2017年3月期 連結決算概要

(単位:億円)

	2016/3	2017/3	前期比	
営業収益	2,591	2,587	△4	△0%
営業利益	688	588	△99	△14%
経常利益	573	501	△72	△13%
親会社株主に帰属する当期純利益	545	274	△270	△50%

	2016/3	2017/3	前期比	
総資産	18,195	18,885	+690	+4%
有利子負債	10,934	11,881	+947	+9%
自己資本	4,594	4,450	△144	△3%
自己資本比率	25.3%	23.6%	△1.7%	-
DEレシオ	2.4	2.7	+0.3	-

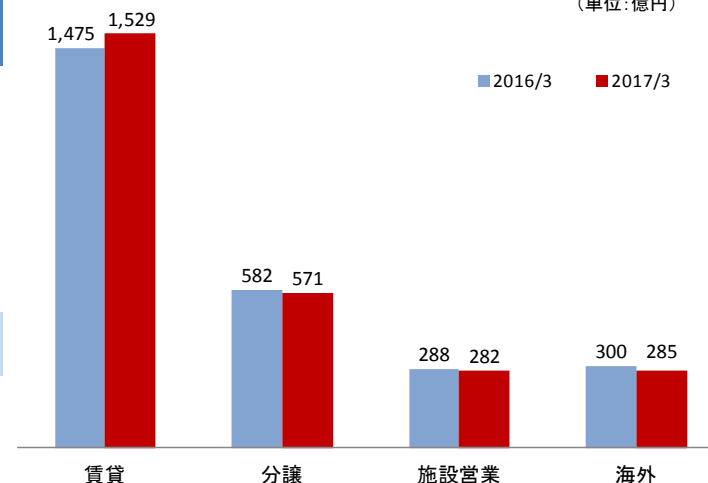
2017年3月期 連結損益計算書

(単位:億円)

■ 営業収益

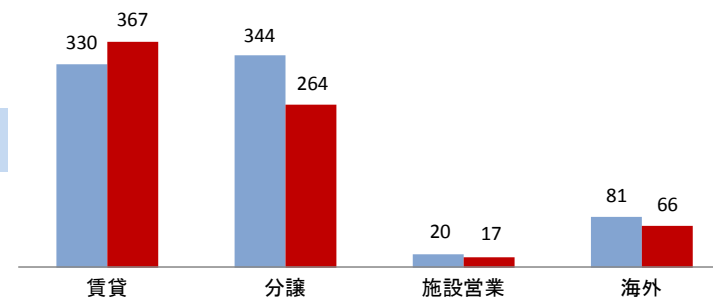
(単位:億円)

	2016/3	2017/3	前期比	
賃貸	1,475	1,529	+53	
分譲	582	571	△10	
施設営業	288	282	△5	
海外	300	285	△14	
営業収益	2,591	2,587	△4	△0%
賃貸	330	367	+36	
分譲	344	264	△79	
施設営業	20	17	△2	
海外	81	66	△15	
営業利益	688	588	△99	△14%
営業外収益	35	36	+0	
営業外費用	149	123	△26	
経常利益	573	501	△72	△13%
特別利益	190	82	△107	
特別損失	86	166	+79	
税金等調整前当期純利益	677	417	△259	
親会社株主に帰属する 当期純利益	545	274	△270	△50%



■ 営業利益

(単位:億円)

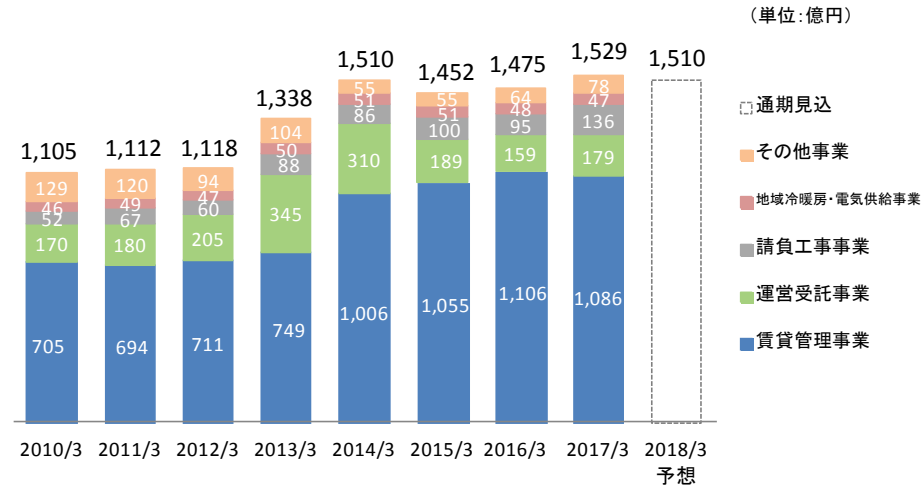


賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

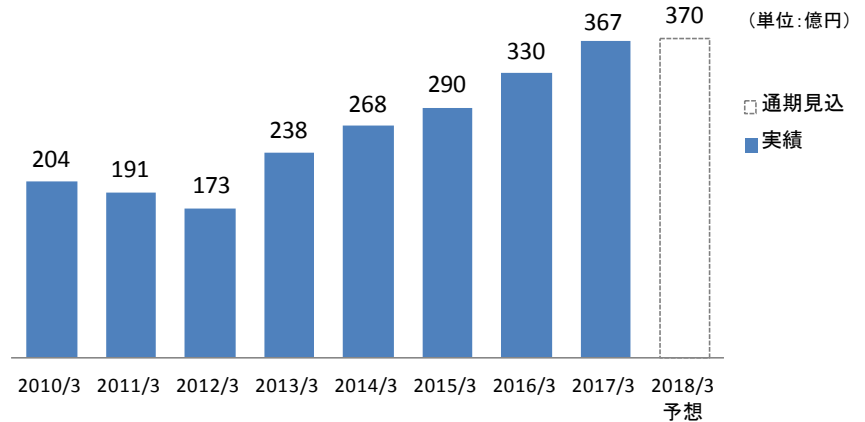
2017年3月期 セグメント別概要(賃貸)

	2016/3	2017/3	(単位:億円) 前期比
営業収益	1,475	1,529	+53
賃貸管理事業	1,106	1,086	△20
運営受託事業	159	179	+20
請負工事業	95	136	+41
地域冷暖房・電気供給事業	48	47	△1
その他事業	64	78	+13
営業利益	330	367	+36

■ 営業収益の推移



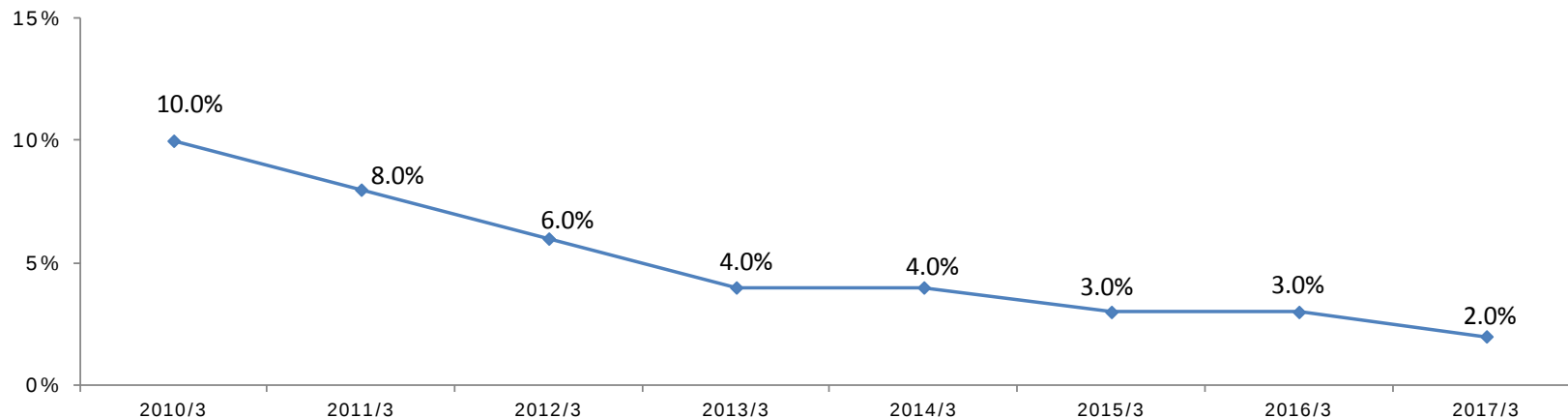
■ 営業利益の推移



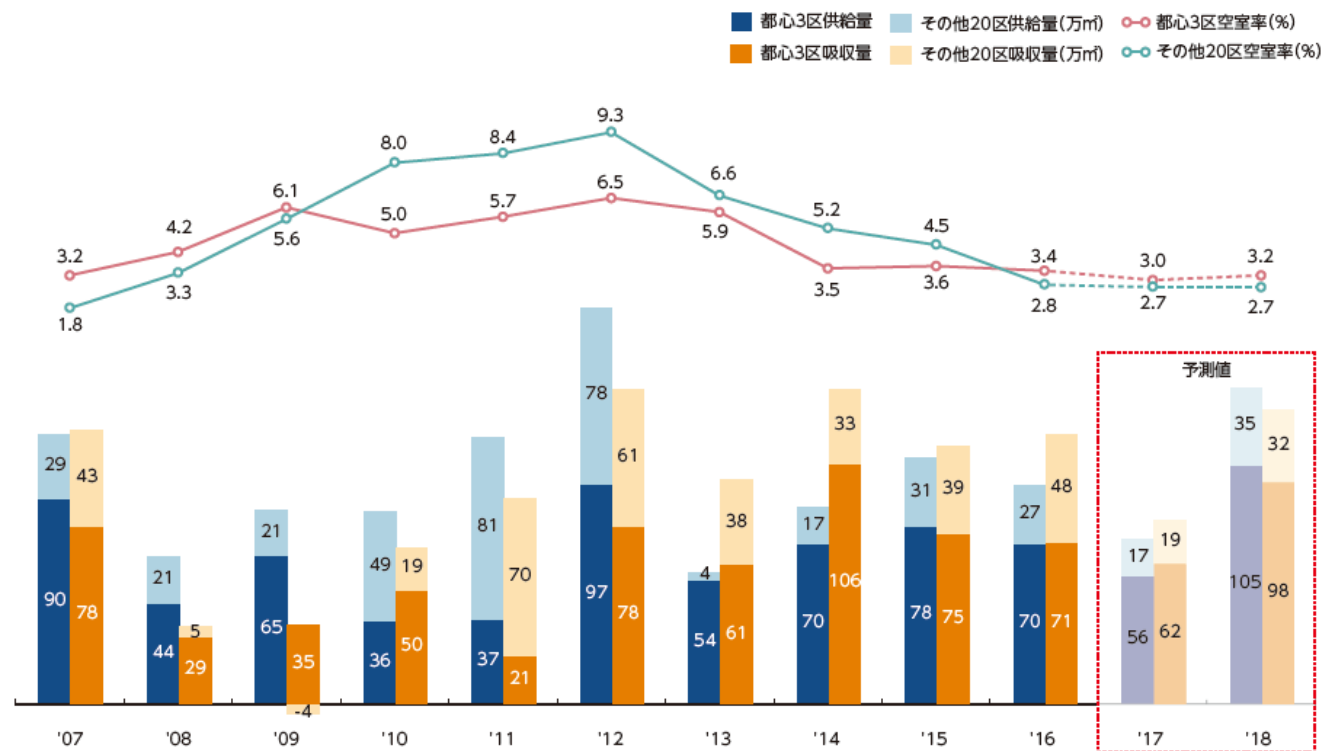
賃貸管理事業	事務所、住宅、店舗の賃貸等
運営受託事業	プロパティマネジメント、アセットマネジメント業務等
請負工事業	テナント入退去に伴う室内造作工事等
地域冷暖房・電気供給事業	電気、冷熱(冷水)、温熱(蒸気)を供給
その他事業	投資事業、展望台事業、フォーラム事業等

セグメント別概要(賃貸)～オフィス～

■オフィス空室率

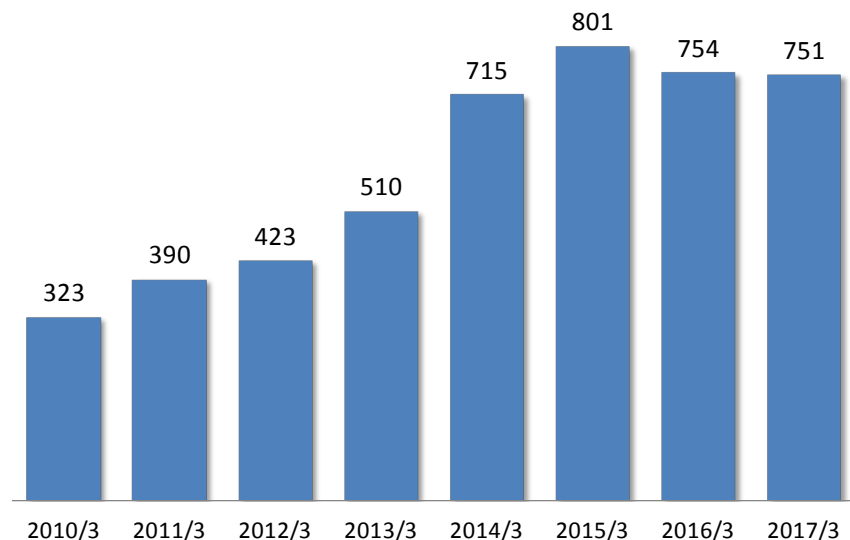


■オフィス市場動向調査(2017年4月25日リリース)



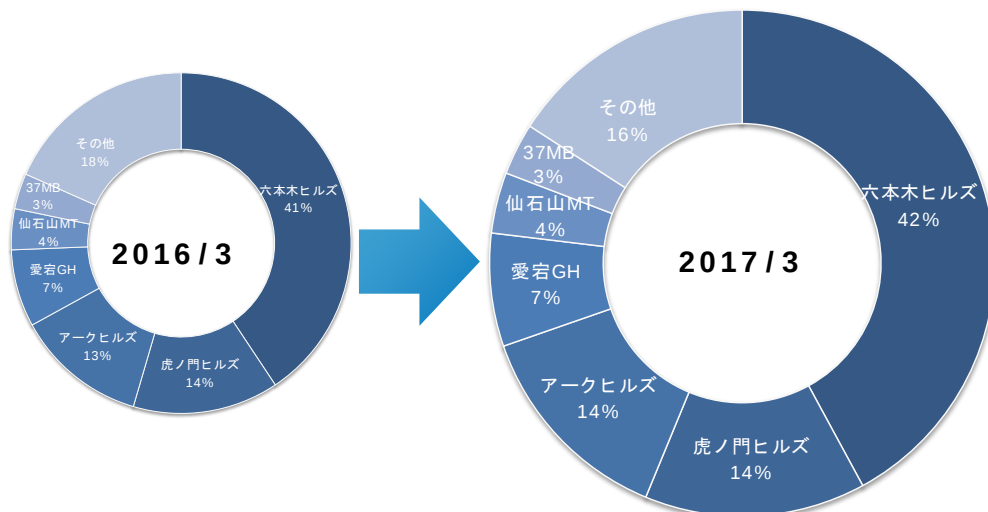
セグメント別概要(賃貸)～ポートフォリオ～

■ 主要ビルの貸付面積推移(千㎡)



※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



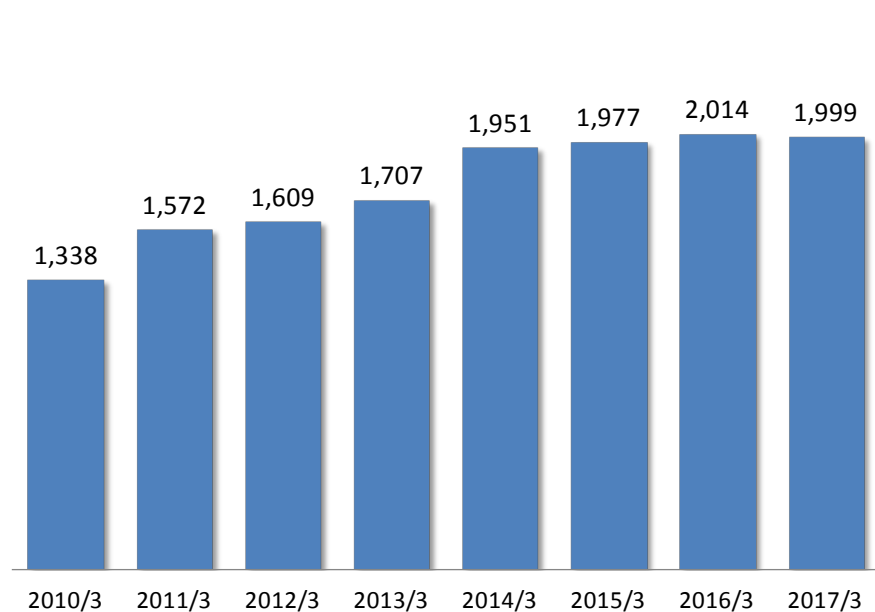
アークヒルズ
仙石山森タワー



虎ノ門ヒルズ森タワー

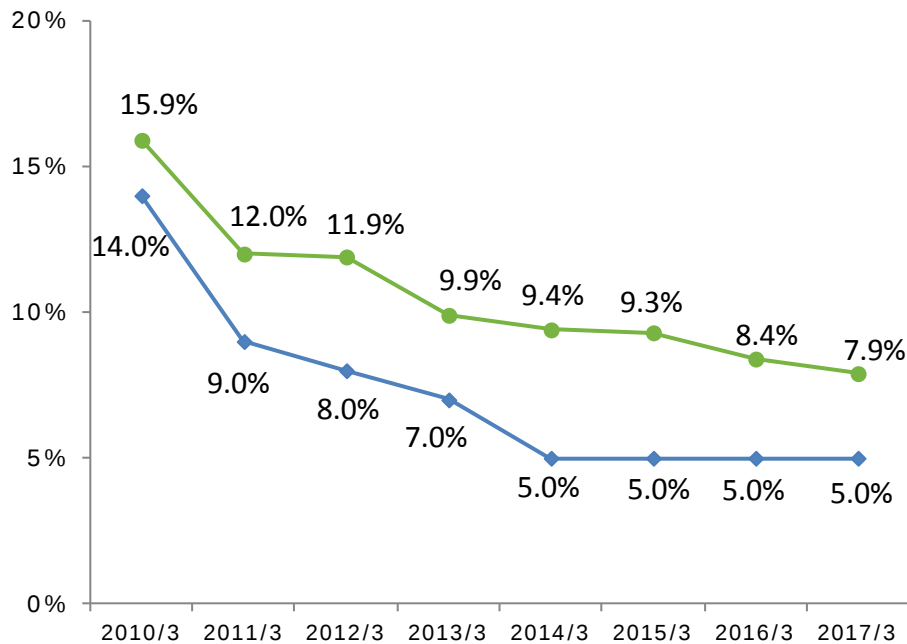
セグメント別概要(賃貸)～住宅～

■ 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

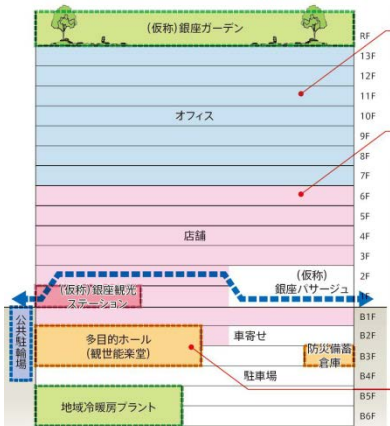
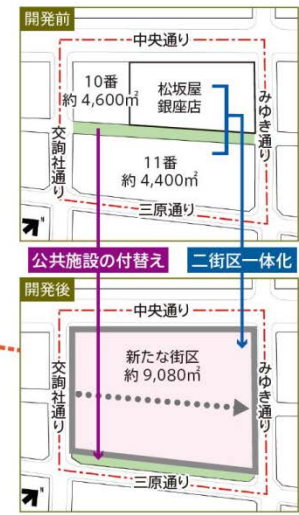


虎ノ門ヒルズ
レジデンス

銀座エリア最大級の大規模複合施設「GINZA SIX」 4月20日開業



所在地	東京都中央区銀座六丁目10番1号
施工区域面積	約1.4ha
敷地面積	約9,080㎡
延床面積	約148,700㎡
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



都内最大級の1フロア貸室面積約1,850坪を誇る
オフィス空間 (約11,500坪)

銀座エリア最大級となるワールドクオリティの
商業施設 (約13,900坪)

総店舗数 241

店舗数	121	日本館	12	世界最大級	4
飲食店	65	銀座館	83	日本最大級	35

※各属性は、一部重複しています

能楽最大流派である観世会の能楽堂を整備

渋谷区松涛から移転、客席約500席、
災害発生時には帰宅困難者の一時滞在スペースとして活用



観世能楽堂



観光案内所



観光バス乗降所



銀座エリア最大級の屋上庭園

銀座エリア最大級の大規模複合施設「GINZA SIX」 4月20日開業

- オープニングセレモニー(4/17)には、
安倍首相・小池都知事を始め約600名が参加



- GINZA SIXスペシャルムービーを制作
椎名林檎さんとトータス松本さんが出演



- 開業18日目(5/7)で来館者数150万人突破



国際新都心へ拡大・進化する「虎ノ門ヒルズ」

■ 3つの大規模プロジェクトと地下鉄新駅による一体的な都市づくり



＜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720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)



ビジネスタワー計画地現況 (2017年5月撮影)



レジデンシャルタワー計画地現況 (2017年4月撮影)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
ビジネスタワー	●7月 都市計画提案	●1月 再開発組合設立	●2月 着工			●12月 竣工(予定)
レジデンシャルタワー		●9月 都市計画提案	●3月 着工			●4月 竣工(予定)
(仮称)新橋四丁目計画		●8月 着工		●9月 竣工(予定)		
日比谷線虎ノ門新駅(仮称)		●2月 工事開始				2020年 一部供用開始

※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。

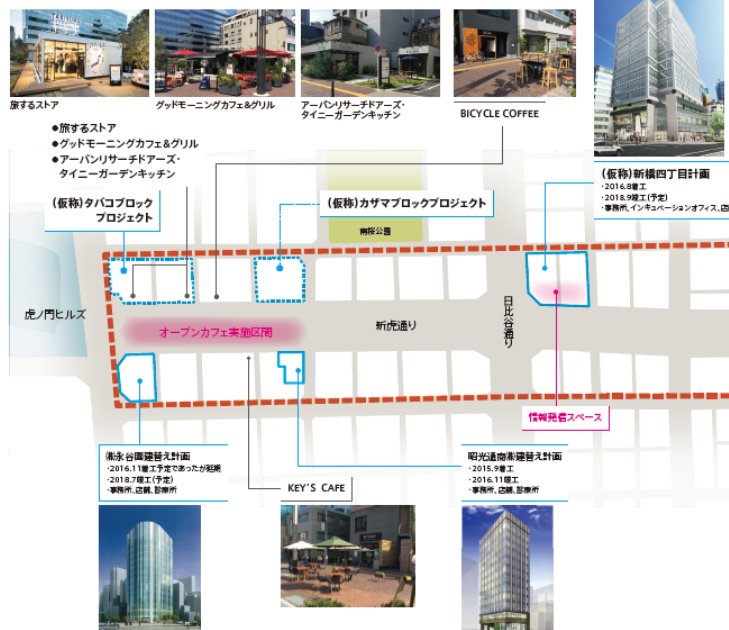
新虎通り沿道開発のモデル事業「(仮称)新橋四丁目計画」



- 地上15階、延床面積約17,500㎡の複合施設。
- 最新スペックのオフィス(3～14階)は総貸室面積約1万㎡、3階にはイノベーションを誘発するインキュベーションオフィスを整備。
- 1、2階には賑わいや交流の場となる商業施設を設け、新虎通りに面する区画には、イベント開催可能な情報発信スペースを開設。

所在地	東京都港区新橋四丁目1番 他
敷地面積	1,524㎡
延床面積	17,449㎡
階数	地上15階、地下1階、塔屋1階
主要用途	オフィス、店舗、駐車場
着工	2016年8月
竣工	2018年9月(予定)

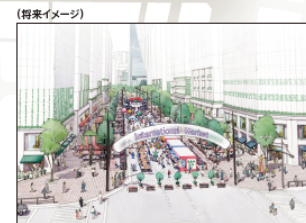
■ 現状第二号線沿道新橋地区 街並み再生地区



■ エリアマネジメントの動き

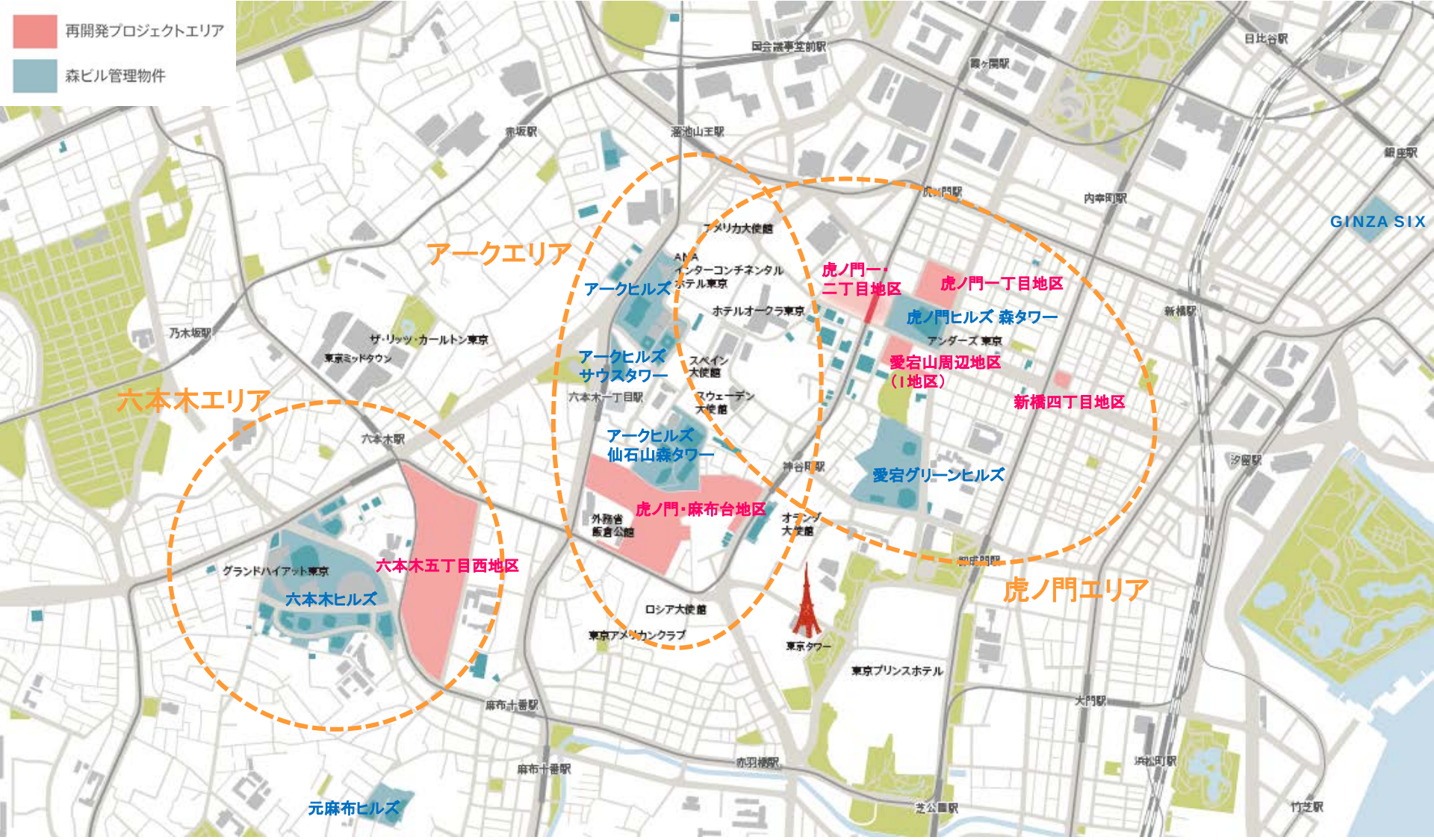
- 2013年7月 新虎通りエリアマネジメント準備会 設立
- 2014年3月 新虎通りエリアマネジメント協議会 設立(準備会を発展解消)
- 2014年6月 新虎通りでのオープンカフェ スタート
- 2015年10月 一般社団法人新虎通りエリアマネジメント 設立
- 2016年3月 「新虎通りエリアビジョン」策定
- 2016年11月 新虎まつり実施
- 2017年2月～ 旅する新虎マーケット実施

新虎通りからの様子(イメージ)



現在計画・進行中の当社プロジェクト

再開発プロジェクトエリア
森ビル管理物件



2017年3月期 セグメント別概要(分譲)

■不動産販売事業

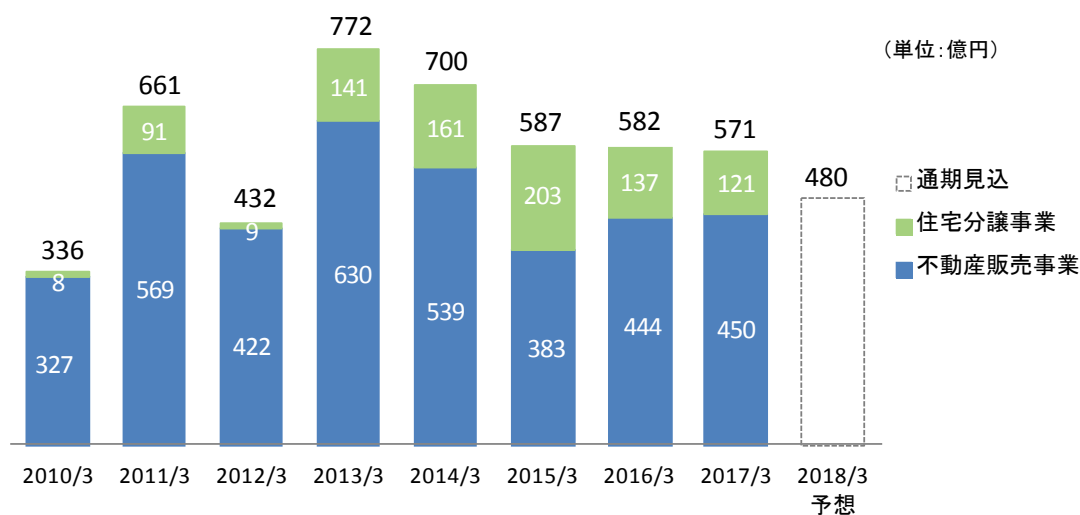


六本木ヒルズ森タワー

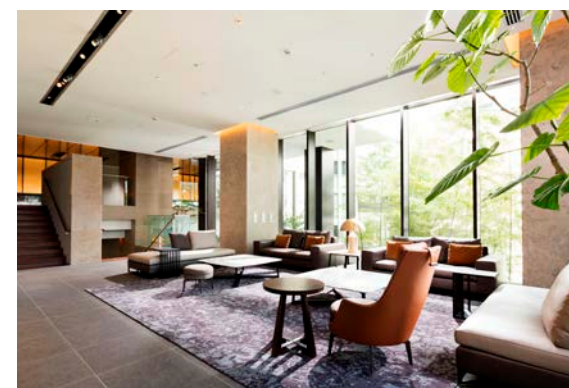
	2016/3	2017/3	前期比
営業収益	582	571	△10
投資家向け不動産販売事業	444	450	+5
個人顧客向け住宅分譲事業	137	121	△16
営業利益	344	264	△79

(単位:億円)

■営業収益の推移



■住宅分譲事業



フォレストテラス 鳥居坂

2017年3月期 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

	2016/3	2017/3	前期比
営業収益	288	282	△5
ホテル事業	215	208	△7
会員制クラブ事業	51	53	+1
ゴルフ事業	21	21	△0
営業利益	20	17	△2

■ 主な事業内容及び運営施設

ホテル事業

- グランドハイアット東京
オールディ ダイニング「フレンチ キッチン」



- アンダーズ東京
「アンダーズ タヴァン」
ラウンジ&バー



ゴルフ事業

- 畑岡奈紗選手と所属契約を締結



- 央戸ヒルズカントリークラブ
「日本ゴルフツアー選手権 森ビルカップ」
2017年6月1日～4日開催

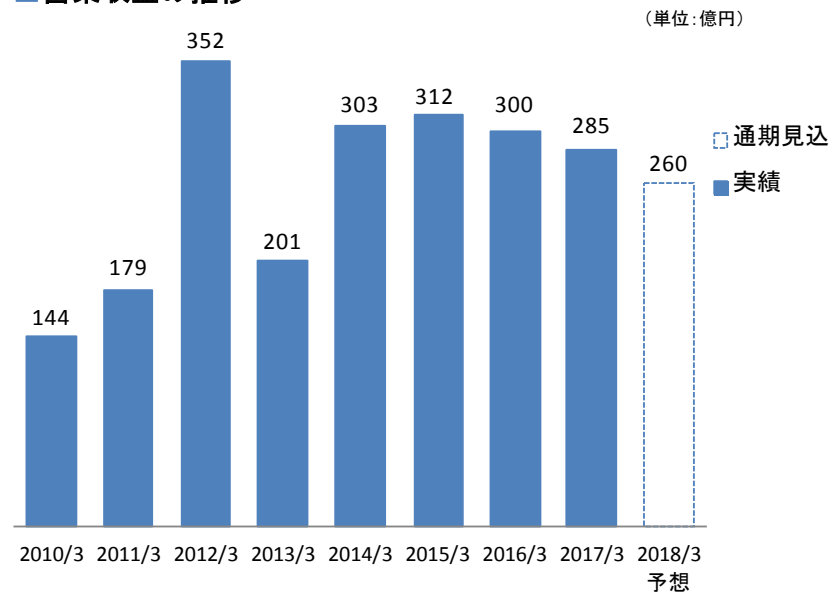


2017年3月期 セグメント別概要(海外)

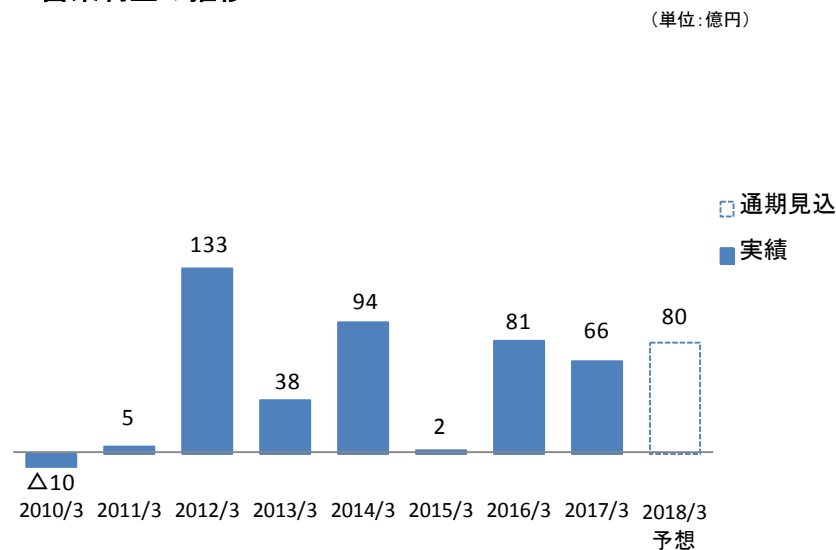
	2016/3	2017/3	(単位:億円) 前期比
営業収益	300	285	△14
事務所	230	216	△14
ホテルその他	69	69	+0
営業利益	81	66	△15

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



■ 営業利益の推移



上海環球金融中心
2008年8月竣工

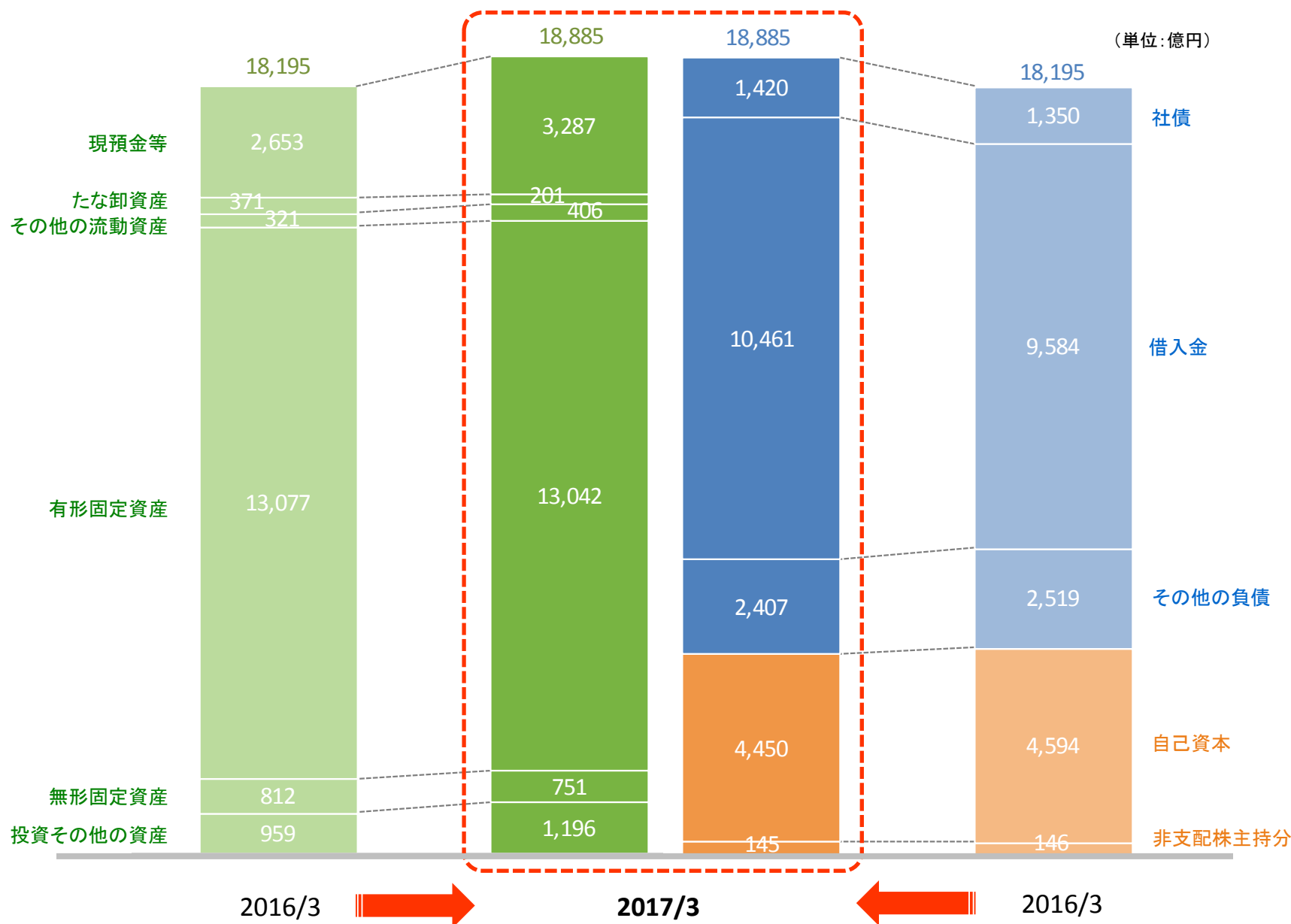


パーク ハイアット 上海



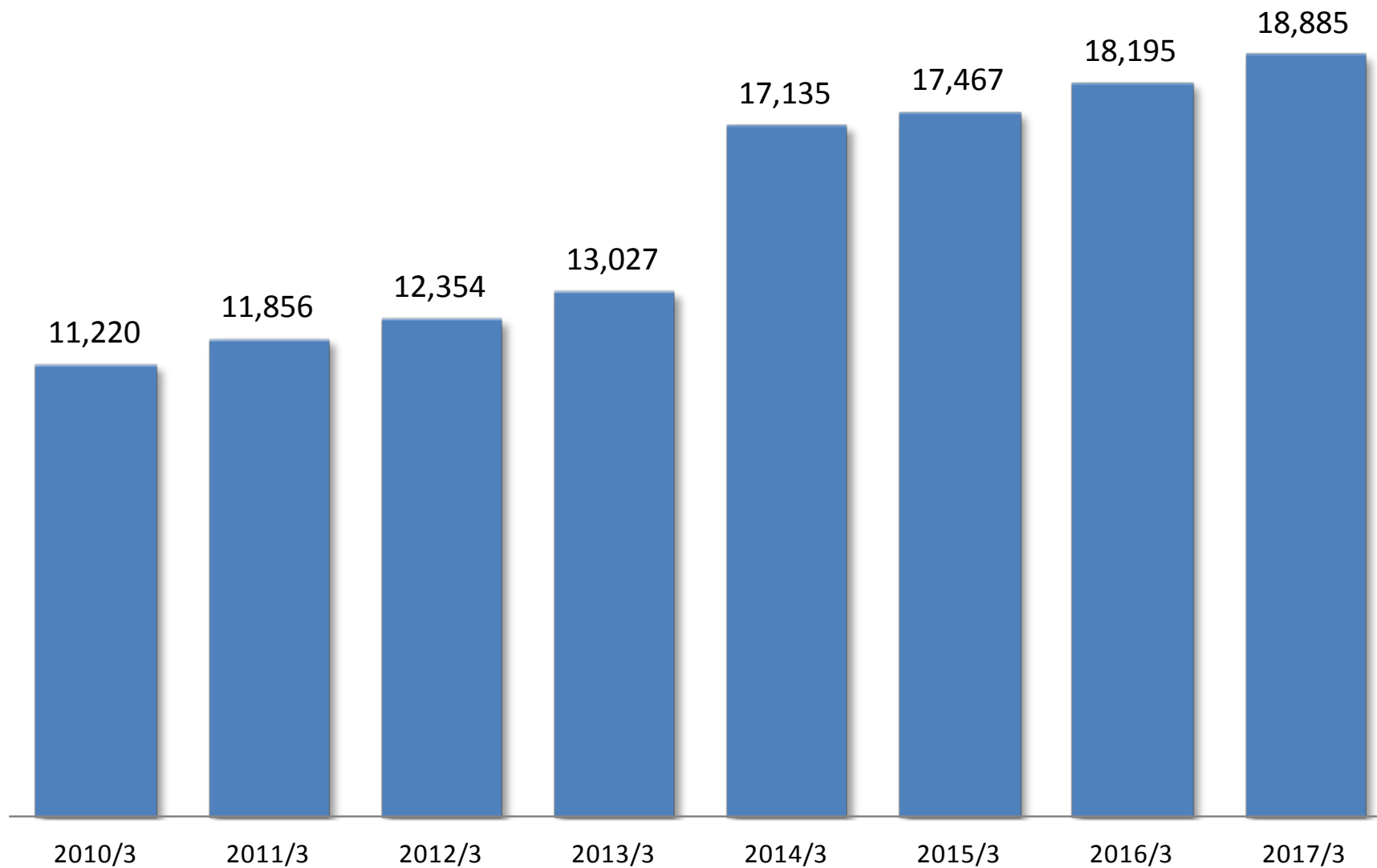
展望台(スカイウォーク100)
地上474m

2017年3月期 連結貸借対照表の概要



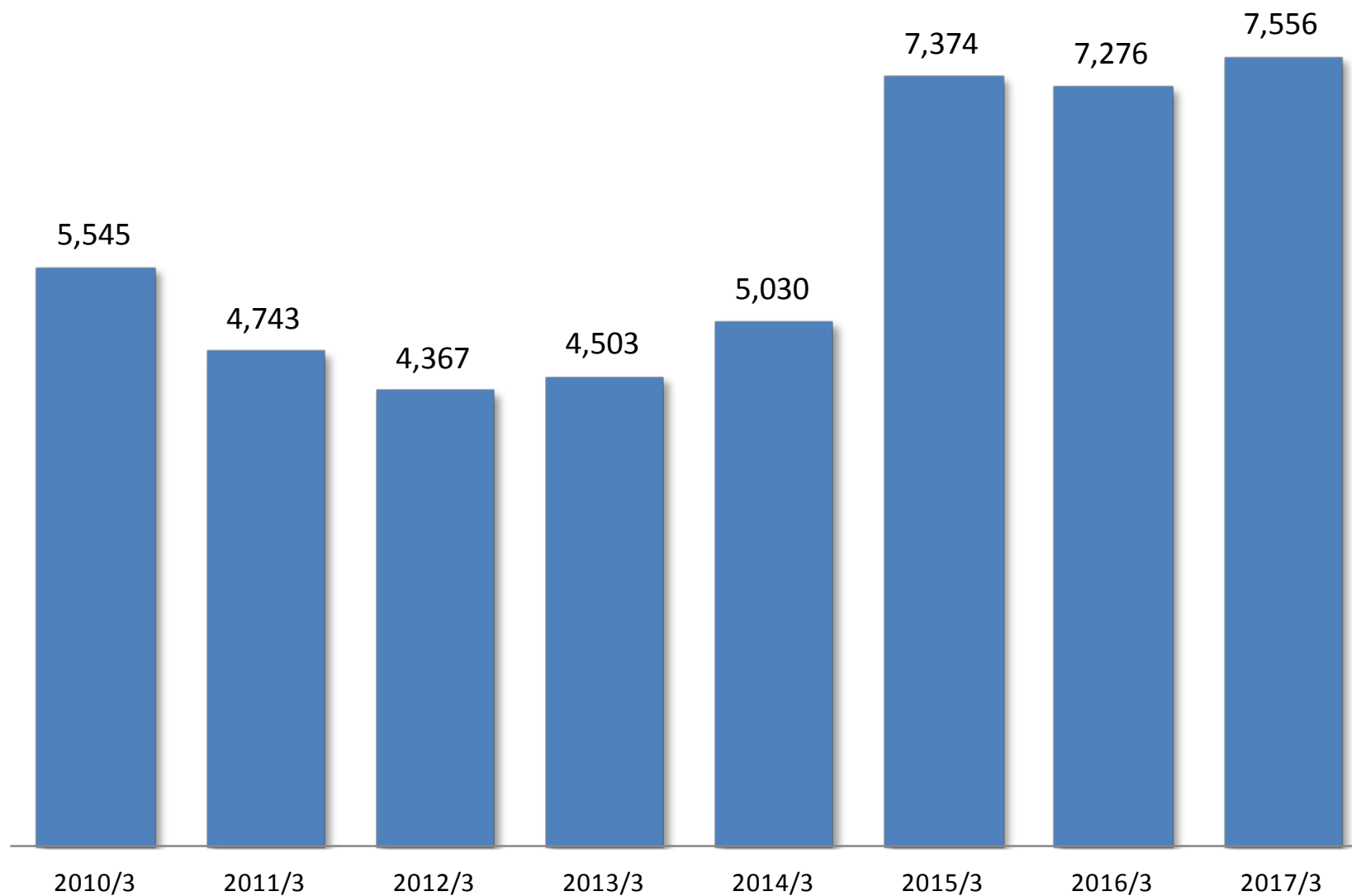
2017年3月期 総資産の推移

(単位: 億円)

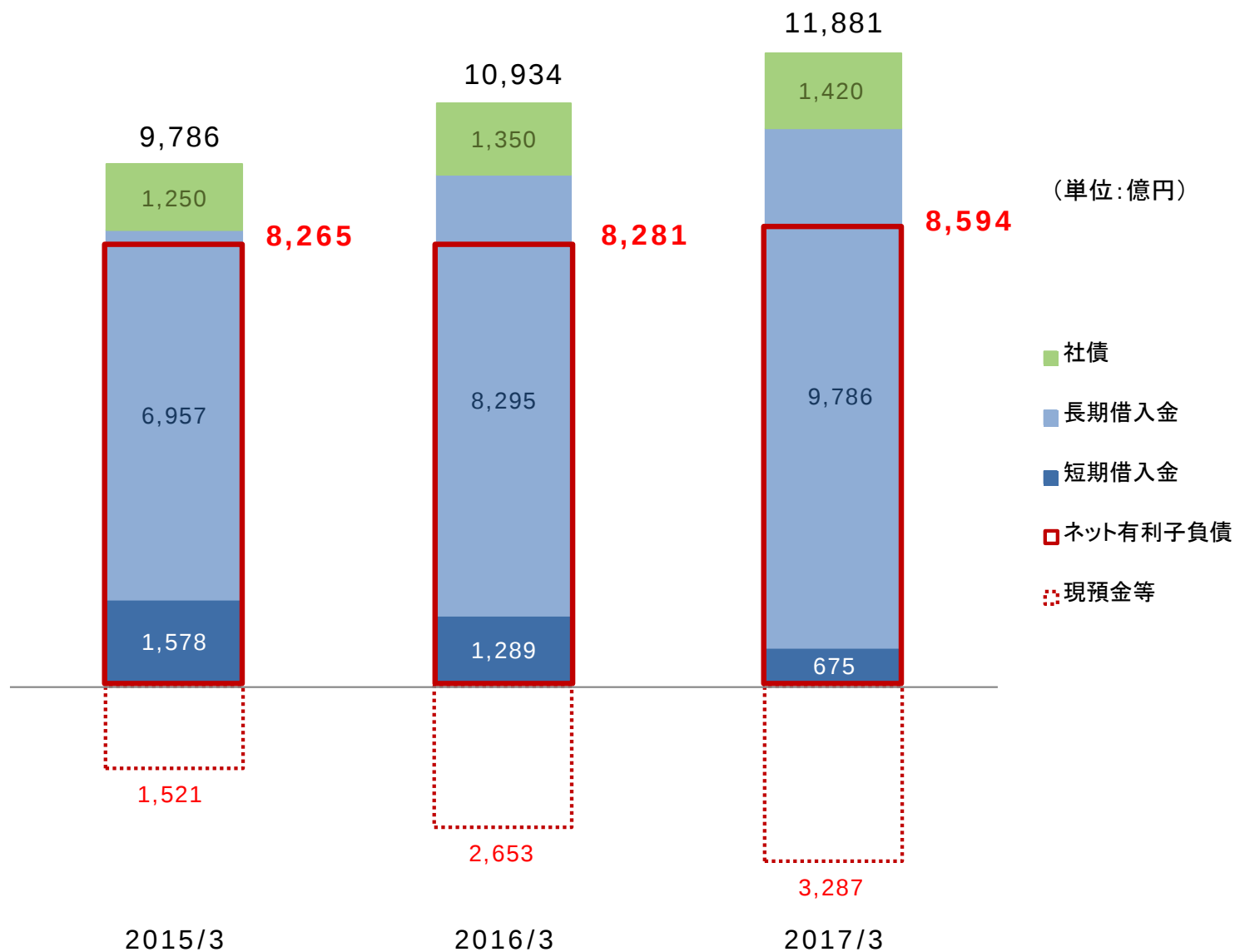


2017年3月期 含み益の推移

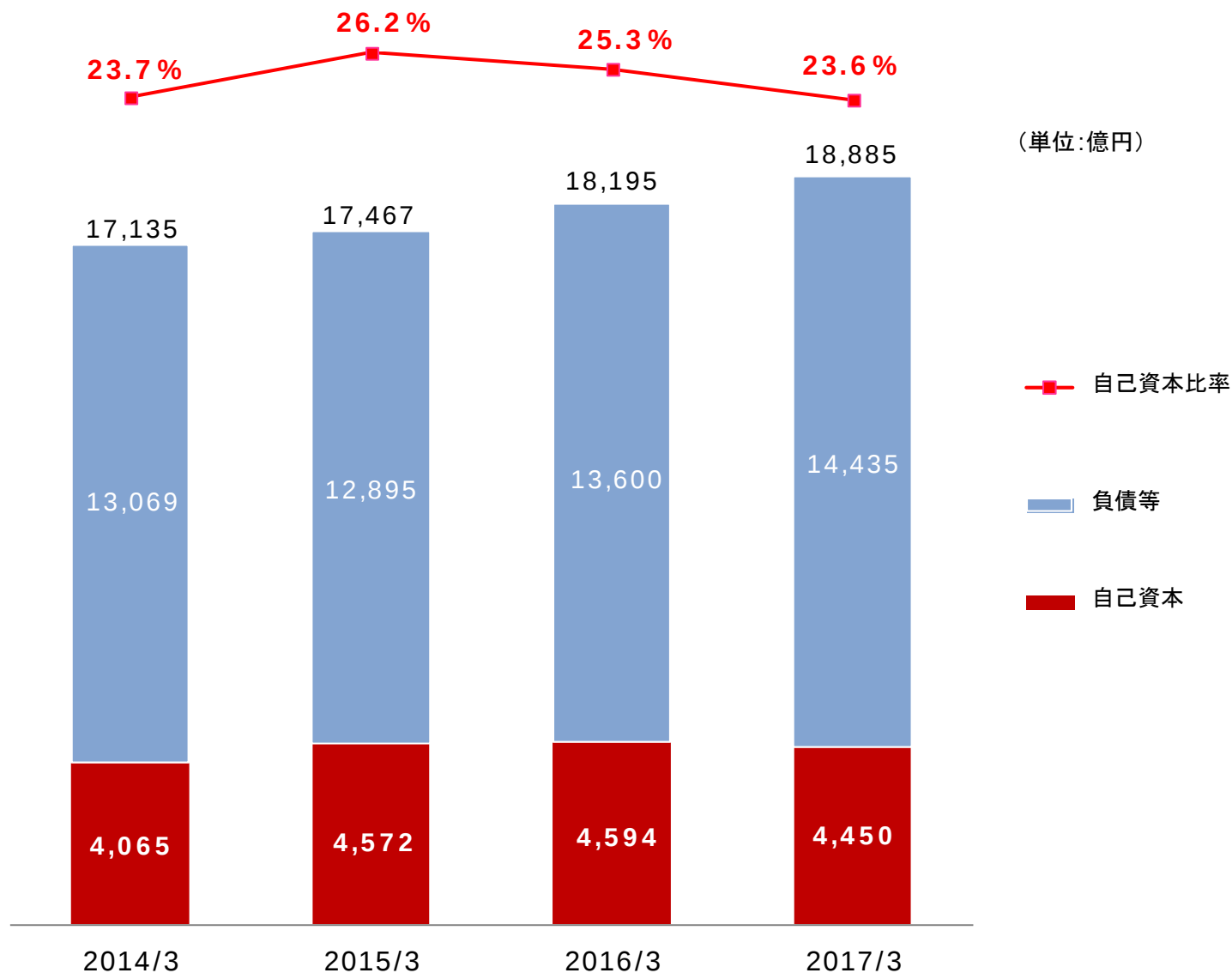
(単位:億円)



2017年3月期 有利子負債の状況

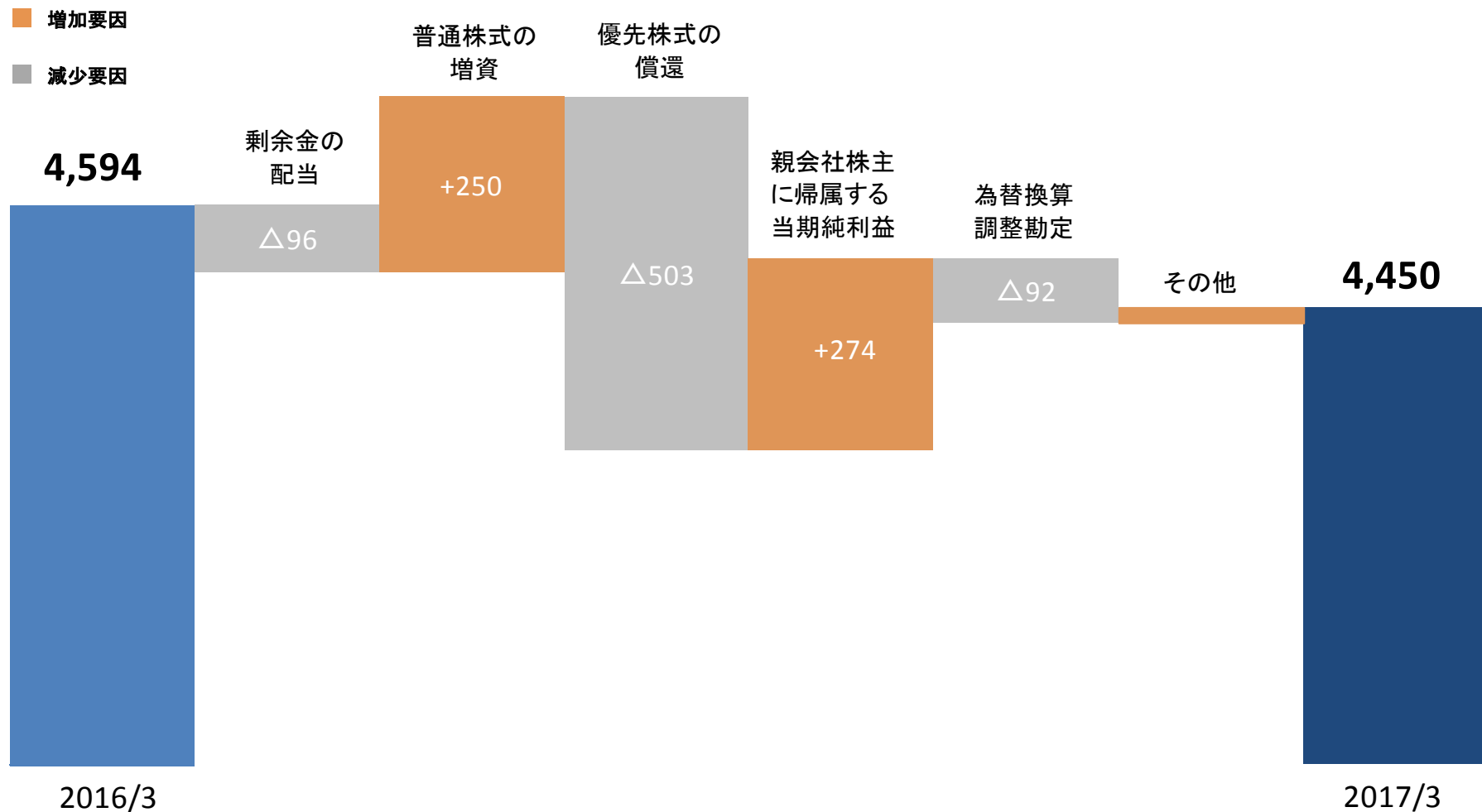


2017年3月期 自己資本(比率)の状況



2017年3月期 自己資本 増減分析

(単位:億円)

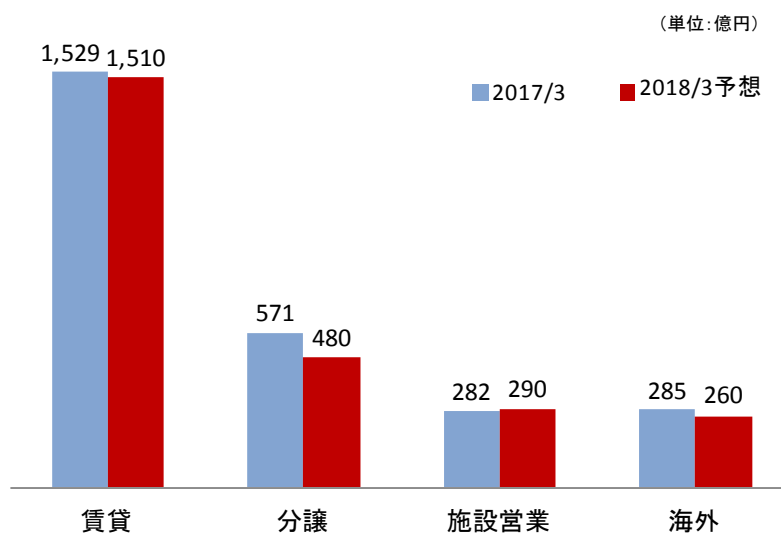


2018年3月期 業績予想

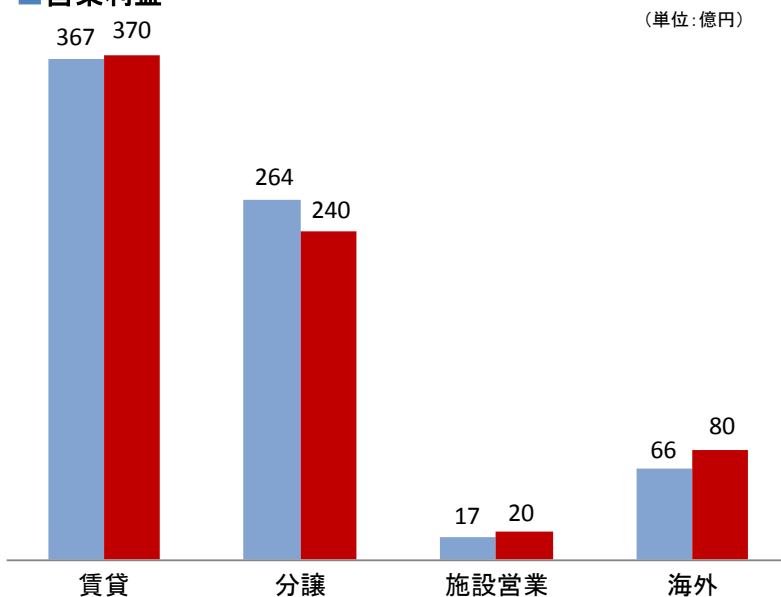
2018年3月期 業績予想

	2017/3	2018/3 予想	(単位:億円) 前期比
営業収益	2,587	2,480	Δ107
貸貸	1,529	1,510	Δ19
分譲	571	480	Δ91
施設営業	282	290	+7
海外	285	260	Δ25
営業利益	588	590	+1
貸貸	367	370	+2
分譲	264	240	Δ24
施設営業	17	20	+2
海外	66	80	+13
経常利益	501	530	+28
親会社株主に帰属する 当期純利益	274	360	+85

■ 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

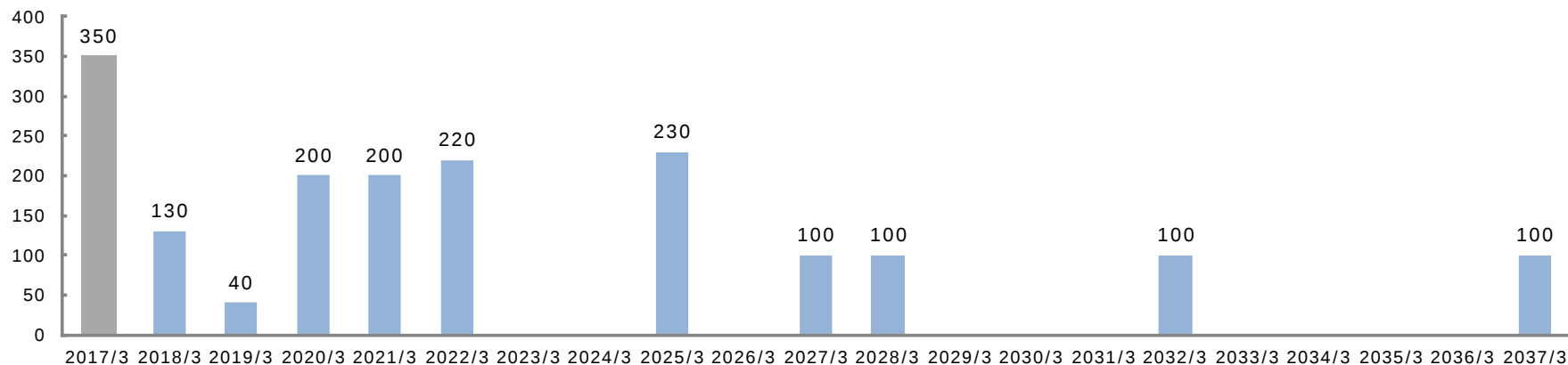
起債方針

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

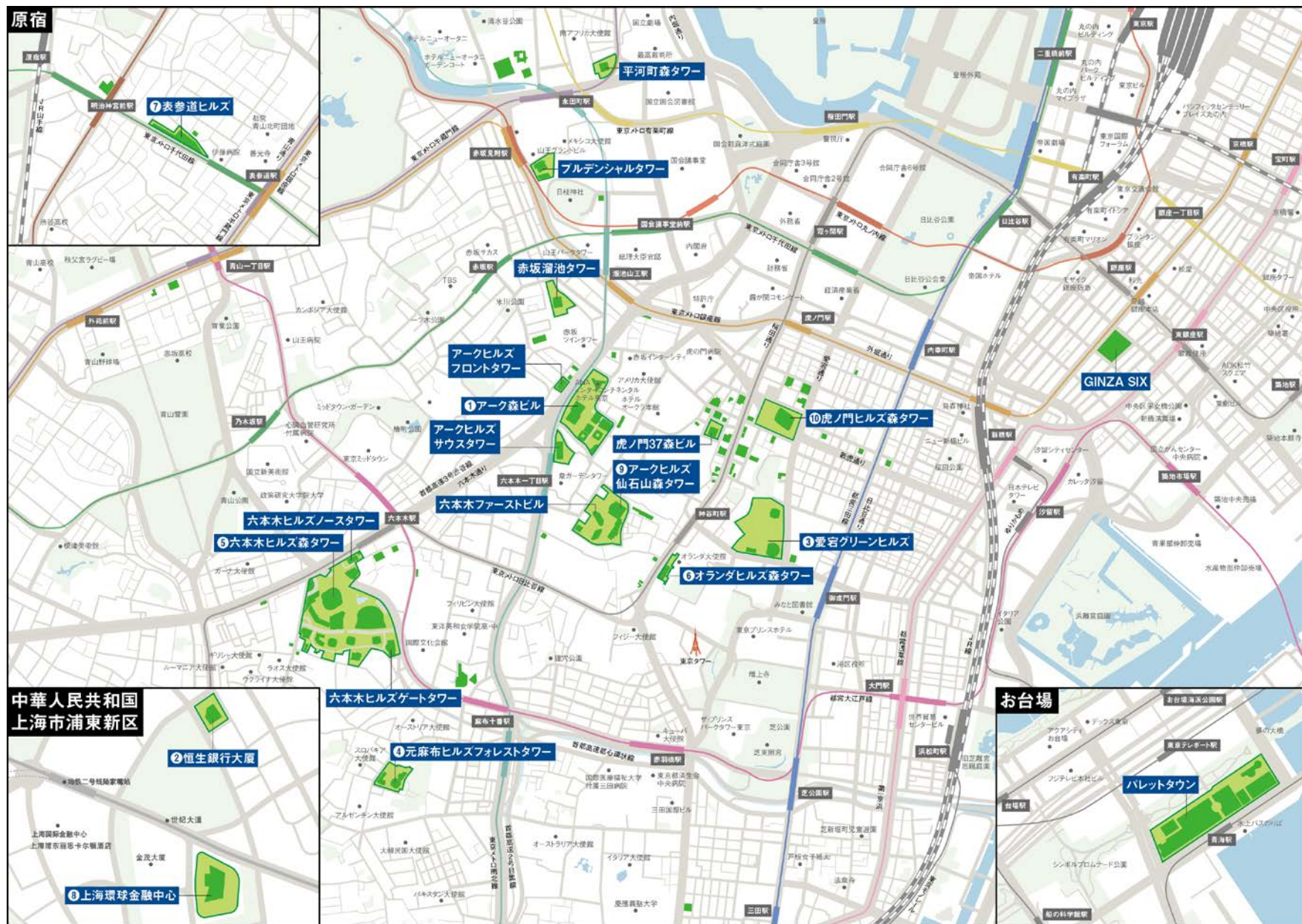
社債明細

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
第19回債	2016年7月5日	2036年7月11日	20年	100億	0.830%	78.0bp	66.4bp
第20回債	2016年10月19日	2021年10月25日	5年	120億	0.120%	32.5bp	12.8bp
第21回債	2017年2月10日	2027年2月16日	10年	100億	0.440%	34.5bp	10.0bp
社債残高計	-	-	-	1,420億	-	-	-

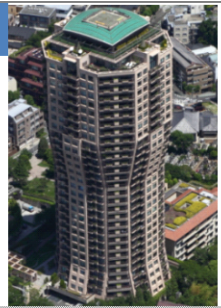
償還スケジュール(億円)

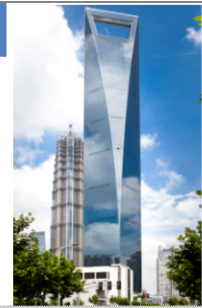
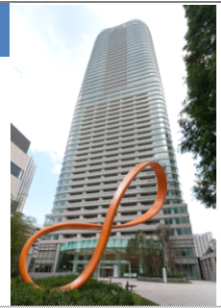
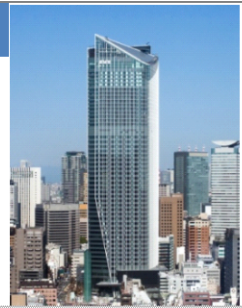


ポートフォリオマップ



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㎡	



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

連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部			
科 目	平成28年3月31日	平成29年3月31日	増減
流 動 資 産			
現 金 及 び 預 金	243,817	303,626	59,809
受取手形及び営業未収入金	9,888	12,470	2,581
有 価 証 券	21,492	25,083	3,590
た な 卸 資 産	37,122	20,176	△ 16,945
繰 延 税 金 資 産	4,624	2,754	△ 1,869
そ の 他	17,806	25,530	7,723
貸 倒 引 当 金	△ 144	△ 73	71
流 動 資 産 合 計	334,607	389,568	54,961
固 定 資 産			
有 形 固 定 資 産			
建 物 及 び 構 築 物	249,736	230,006	△ 19,729
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	6,221	7,536	1,315
工 具 、 器 具 及 び 備 品	7,002	6,874	△ 128
土 地	415,039	423,063	8,024
建 設 仮 勘 定	6,780	20,576	13,796
信 託 不 動 産	604,598	596,289	△ 8,309
そ の 他	18,374	19,862	1,487
有 形 固 定 資 産 合 計	1,307,753	1,304,209	△ 3,544
無 形 固 定 資 産			
借 地 権	62,502	58,887	△ 3,615
の れ ん	17,227	15,047	△ 2,180
そ の 他	1,559	1,215	△ 343
無 形 固 定 資 産 合 計	81,290	75,150	△ 6,139
投 資 そ の 他 の 資 産			
投 資 有 価 証 券	23,318	34,930	11,612
エ ク イ テ ィ 出 資	34,671	40,543	5,872
長 期 貸 付 金	1,810	4,544	2,734
繰 延 税 金 資 産	297	308	11
そ の 他	36,965	40,459	3,494
貸 倒 引 当 金	△ 1,157	△ 1,138	19
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	95,904	119,649	23,744
固 定 資 産 合 計	1,484,949	1,499,009	14,060
資 産 合 計	1,819,556	1,888,578	69,021

負 債 の 部			
科 目	平成28年3月31日	平成29年3月31日	増減
流 動 負 債			
支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	16,517	18,177	1,659
短 期 借 入 金	128,921	67,509	△ 61,412
1 年 内 償 還 予 定 の 社 債	35,000	13,000	△ 22,000
未 払 法 人 税 等	3,507	5,463	1,956
賞 与 引 当 金	1,274	1,415	141
そ の 他	27,355	25,987	△ 1,367
流 動 負 債 合 計	212,576	131,554	△ 81,022
固 定 負 債			
社 債	100,000	129,000	29,000
長 期 借 入 金	829,546	978,660	149,113
受 入 敷 金 保 証 金	76,979	72,681	△ 4,298
長 期 預 り 金	6,979	3,341	△ 3,637
退 職 給 付 に 係 る 負 債	5,295	1,482	△ 3,812
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	546	665	119
繰 延 税 金 負 債	108,341	109,097	756
そ の 他	5,165	2,458	△ 2,706
固 定 負 債 合 計	1,132,853	1,297,388	164,534
負 債 合 計	1,345,429	1,428,942	83,512
純 資 産 の 部			
株 主 資 本			
資 本 金	67,000	67,000	-
資 本 剰 余 金	16,838	16,861	23
利 益 剰 余 金	364,742	357,235	△ 7,506
自 己 株 式	△ 11,507	△ 11,507	-
株 主 資 本 合 計	437,073	429,589	△ 7,483
そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	5,258	6,550	1,291
繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 1,394	△ 1,059	334
為 替 換 算 調 整 勘 定	19,276	10,049	△ 9,226
退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	△ 725	△ 62	662
そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	22,414	15,477	△ 6,937
非 支 配 株 主 持 分	14,638	14,568	△ 69
純 資 産 合 計	474,126	459,635	△ 14,490
負 債 純 資 産 合 計	1,819,556	1,888,578	69,021

連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月 1日 至 平成29年3月31日	増減
営 業 収 益	259,197	258,705	△ 491
営 業 原 価	167,421	175,531	8,110
営 業 総 利 益	91,776	83,174	△ 8,601
販売費及び一般管理費	22,962	24,314	1,351
営 業 利 益	68,814	58,860	△ 9,953
受 取 利 息	394	358	△ 36
受 取 出 向 料	376	414	38
持分法による投資利益	1,271	1,453	181
そ の 他	1,525	1,430	△ 95
営 業 外 収 益	3,567	3,656	88
支 払 利 息	10,055	8,327	△ 1,727
為 替 差 損	2,582	1,547	△ 1,035
金 融 手 数 料	1,454	1,938	483
そ の 他	901	564	△ 337
営 業 外 費 用	14,994	12,377	△ 2,616
経 常 利 益	57,386	50,138	△ 7,248
固 定 資 産 売 却 益	10,499	3,408	△ 7,091
受 取 補 償 金	-	1,048	1,048
債 務 消 滅 益	-	3,005	3,005
預 り 金 精 算 益	2,895	-	△ 2,895
そ の 他	5,621	793	△ 4,827
特 別 利 益	19,016	8,255	△ 10,761
固 定 資 産 売 却 損	299	9,841	9,541
減 損 損 失	4,669	485	△ 4,183
固 定 資 産 除 却 損	1,291	3,081	1,790
固 定 資 産 圧 縮 損	2,190	2,503	313
そ の 他	233	740	506
特 別 損 失	8,685	16,653	7,968
税金等調整前当期純利益	67,718	41,739	△ 25,978
法人税、住民税及び事業税	11,620	11,087	△ 533
法 人 税 等 調 整 額	1,107	1,865	758
当 期 純 利 益	54,990	28,786	△ 26,203
非支配株主に帰属する当期純利益	465	1,295	829
親会社株主に帰属する当期純利益	54,524	27,491	△ 27,033

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。

