

2017年3月期 中間決算報告

2016.11.24



2017年3月期 中間決算概要

2017年3月期 中間連結決算概要

(単位:億円)

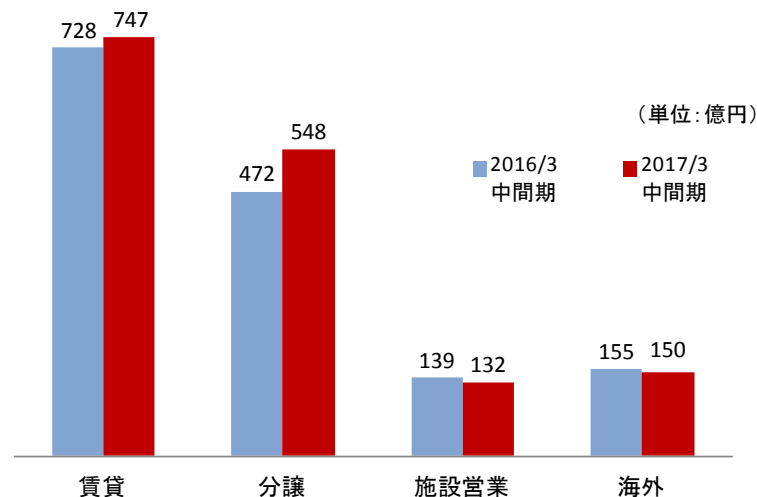
	2016/3 中間期	2017/3 中間期	前年同期比	
営業収益	1,459	1,521	+62	+4%
営業利益	466	383	△83	△18%
経常利益	415	308	△106	△26%
親会社株主に帰属する中間純利益	308	154	△154	△50%

	2016/3	2017/3 中間期	前期比	
総資産	18,195	17,619	△575	△3%
有利子負債	10,934	10,875	△58	△1%
自己資本	4,594	4,232	△362	△8%
自己資本比率	25.3%	24.0%	△1.2%	-
DELシオ	2.4	2.6	+0.2	-

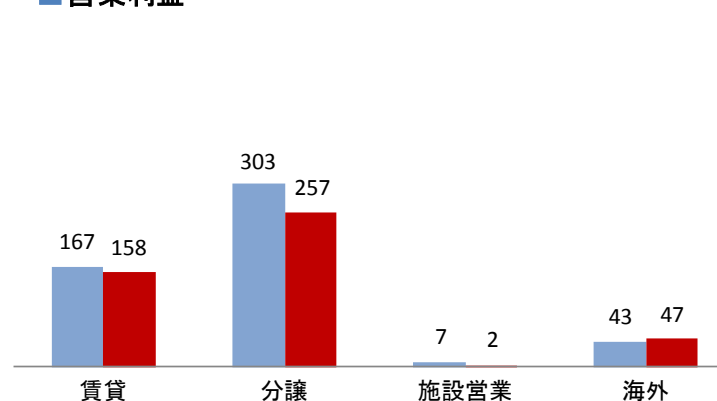
2017年3月期 中間連結損益計算書

	2016/3 中間期	2017/3 中間期	前年同期比	(単位:億円)
賃貸	728	747	+18	
分譲	472	548	+76	
施設営業	139	132	△7	
海外	155	150	△5	
営業収益	1,459	1,521	+62	+4%
賃貸	167	158	△9	
分譲	303	257	△45	
施設営業	7	2	△4	
海外	43	47	+4	
営業利益	466	383	△83	△18%
営業外収益	16	19	+2	
営業外費用	68	93	+25	
経常利益	415	308	△106	△26%
特別利益	13	68	+54	
特別損失	7	147	+139	
税金等調整前中間純利益	421	229	△191	
親会社株主に帰属する 中間純利益	308	154	△154	△50%

■ 営業収益



■ 営業利益

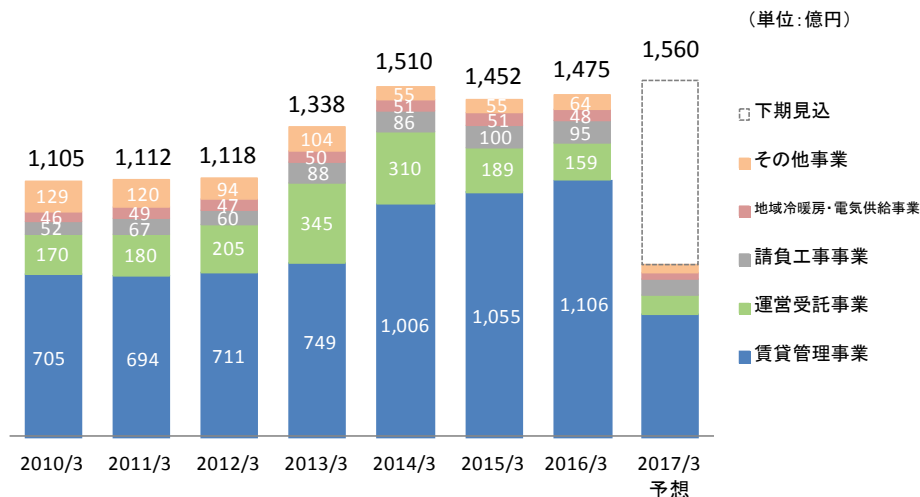


賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

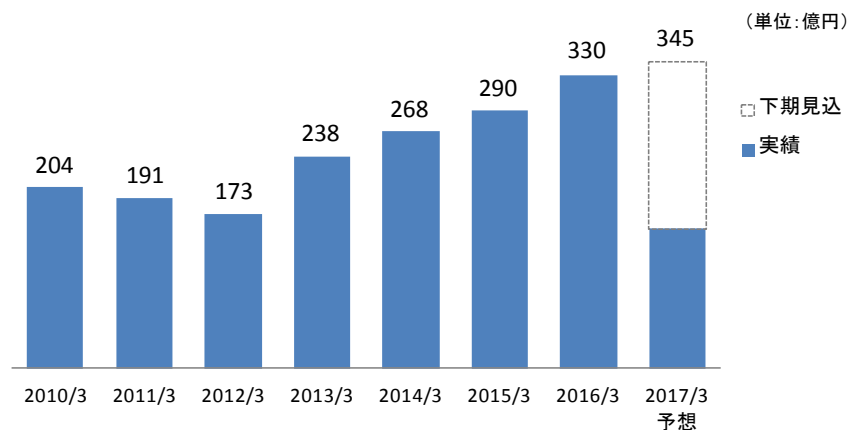
2017年3月期中間決算 セグメント別概要(賃貸)

	2016/3 中間期	2017/3 中間期	(単位:億円) 前年同期比
営業収益	728	747	+18
賃貸管理事業	550	531	△18
運営受託事業	73	79	+6
請負工事業	46	70	+23
地域冷暖房・電気供給事業	27	26	△0
その他事業	31	39	+8
営業利益	167	158	△9

■ 営業収益の推移



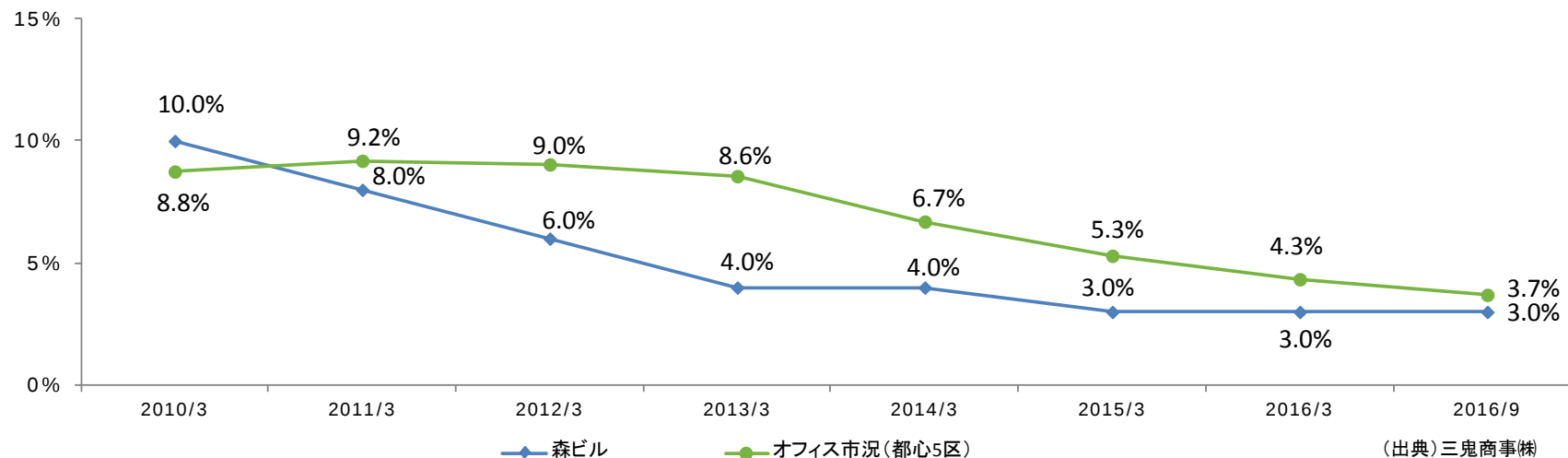
■ 営業利益の推移



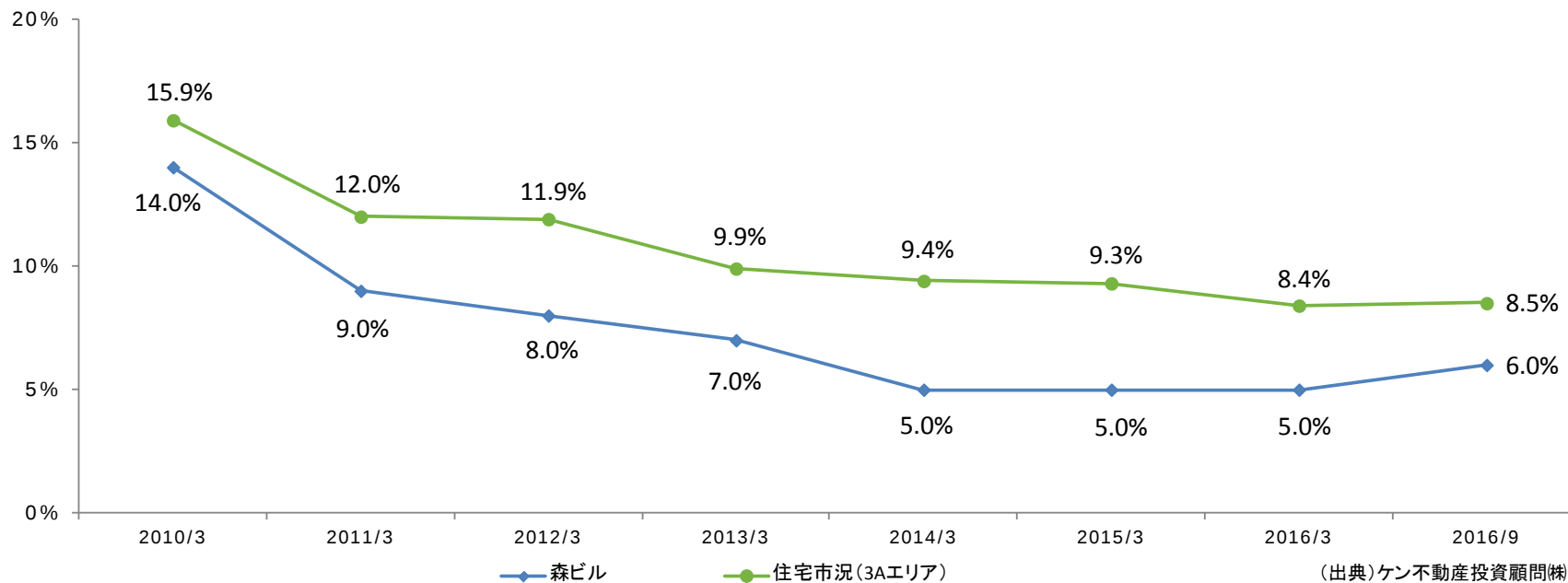
賃貸管理事業	事務所、住宅、店舗の賃貸等
運営受託事業	プロパティマネジメント、アセットマネジメント業務等
請負工事業	テナント入退去に伴う室内造作工事等
地域冷暖房・電気供給事業	電気、冷熱(冷水)、温熱(蒸気)を供給
その他事業	投資事業、展望台事業、フォーラム事業等

セグメント別概要(賃貸)～空室率～

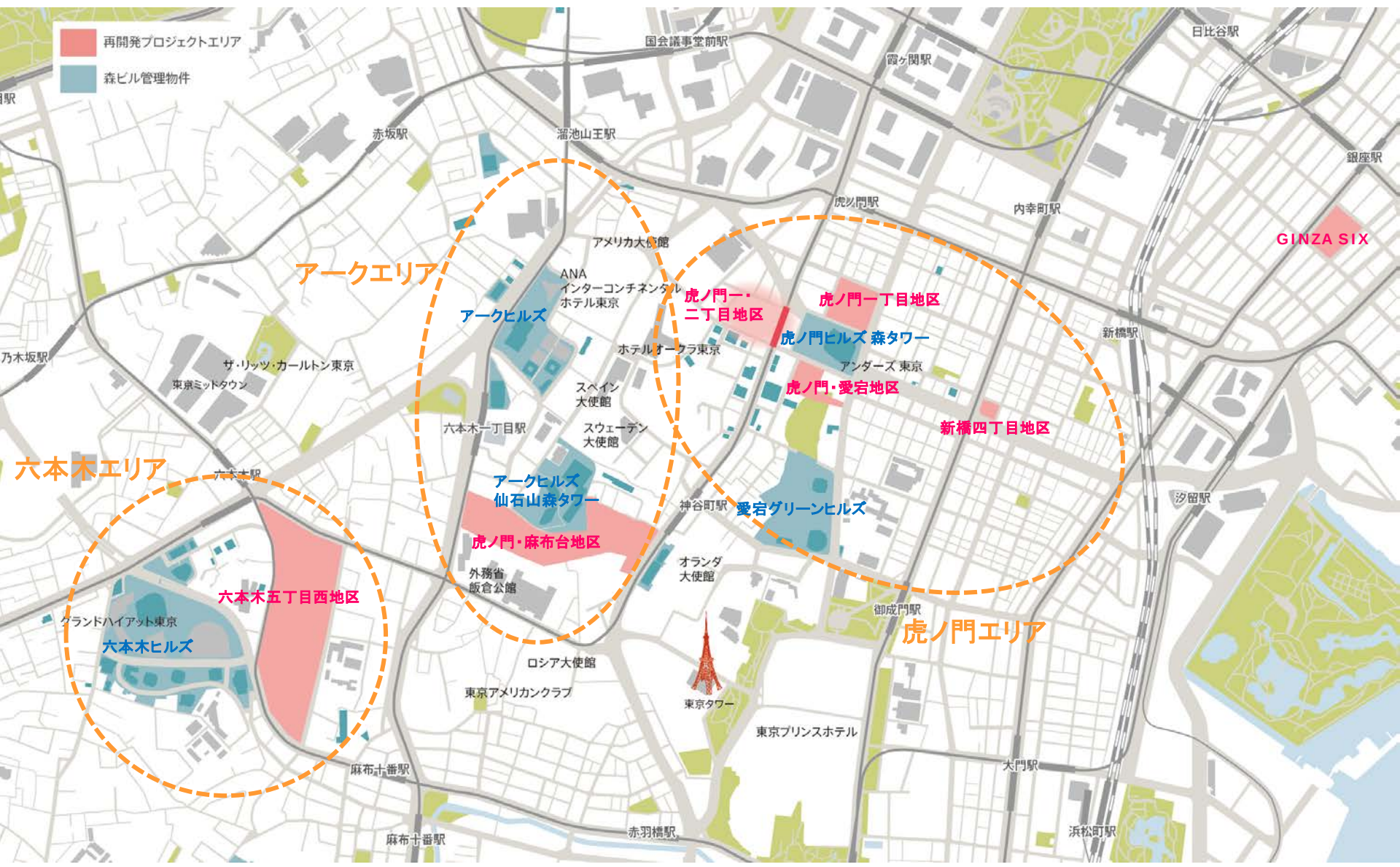
■ 事務所空室率



■ 住宅空室率



セグメント別概要(賃貸) 現在計画・進行中の当社プロジェクト



セグメント別概要(賃貸) GINZA SIX (建築中)

■銀座エリア最大級となる大規模複合施設。2017年4月20日商業施設開業へ。

GINZA SIX



工事進捗状況(2016年10月撮影)

- 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の乗降所など公益性の高い計画。
- 今後のスケジュール

2017年1月末 本体建物竣工(予定)
2017年2月1日 オフィス引き渡し開始(予定)
2017年4月20日 商業施設開業(予定)

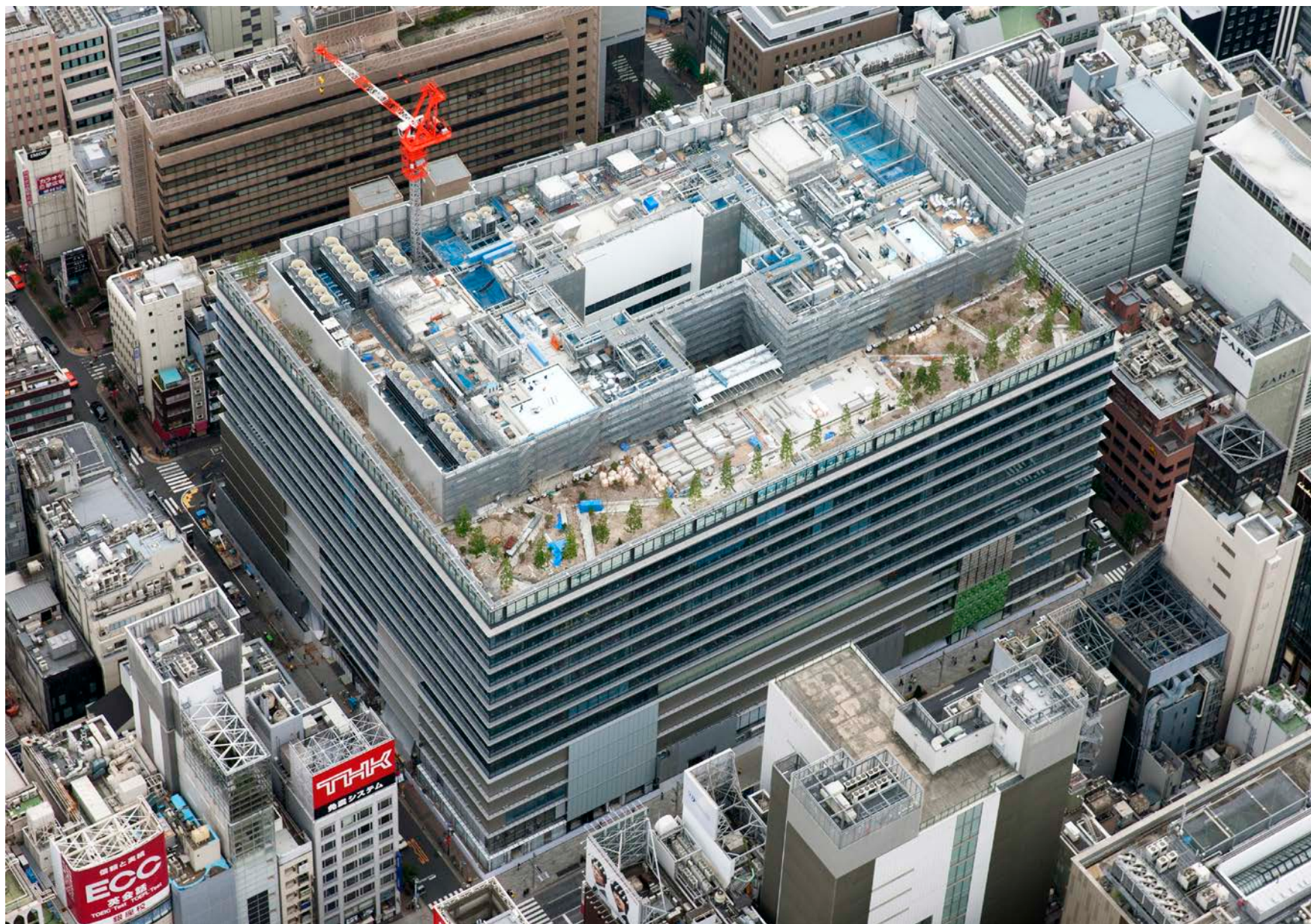
所在地	東京都中央区銀座六丁目10番1号
施工区域面積	約1.4ha
敷地面積	約9,080㎡
延床面積	約148,700㎡
階数	地上13階、地下6階
主要用途	店舗、オフィス、文化・交流施設、地域冷暖房施設等



<開発前>

<開発後>

セグメント別概要(賃貸) GINZA SIX (建築中)



工事進捗状況(2016年10月撮影)

セグメント別概要(賃貸) GINZA SIX (建築中)

■ 日本最高の商業地「銀座」に、エリア最大規模で誕生。ワールドクラスクオリティの241ブランドが集結。



※各属性は、一部重複しています

開業日: 2017年4月20日

商業施設面積: 約47,000㎡(約14,200坪)※共用通路等を含む

店舗数: 241店舗(物販210、飲食24、サービス7)

フロア構成:

地下2階	食物販
地下1階	ビューティ
1階～5階	ファッション、服飾雑貨、ライフスタイル雑貨、カフェ他
6階	書籍、レストラン他
13階(一部)	レストラン、バンケット他

営業時間

物販・サービス 10:30～20:30

飲食 11:00～23:30 ※一部店舗により異なる



中央吹き抜けイメージ



館内イメージ

セグメント別概要(賃貸) 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

セグメント別概要(賃貸) 「(仮称)新橋四丁目計画」(建築中)

■新虎通り沿道開発のモデル事業

- 新虎通り沿道において推進されている街区の統合・再編を実現する第1号プロジェクトであり、新橋29森ビル(1975年竣工)の再開発。
- 地上15階、延床面積約17,500㎡の複合施設で、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する。
- 1、2階には賑わいや交流の場となる商業施設を設け、広い歩道を有する新虎通りに面する区画には、通りと連動したイベント開催可能な情報発信スペースを開設する。
- 「新虎通り」における沿道開発のモデル事業として、2018年9月の竣工を目指す。



新虎通りからの様子(イメージ)

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)

2017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

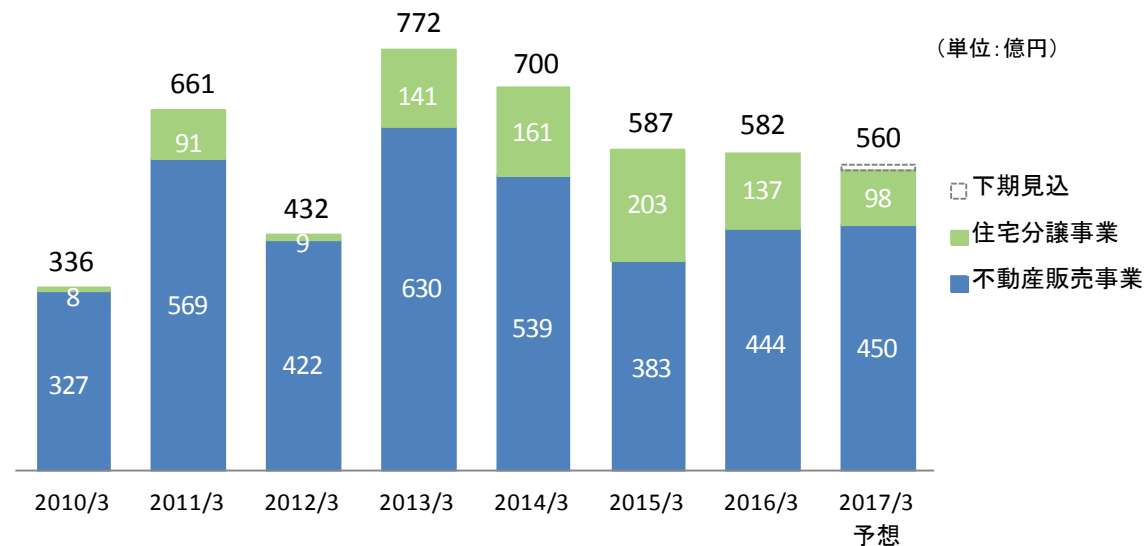
(単位:億円)

	2016/3 中間期	2017/3 中間期	前年同期比
営業収益	472	548	+76
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	27	98	+70
営業利益	303	257	△45



六本木ヒルズ森タワー

■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月期中間決算 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

	2016/3 中間期	2017/3 中間期	前年同期比
営業収益	139	132	△7
ホテル事業	105	97	△7
会員制クラブ事業	24	25	+0
ゴルフ事業	9	9	△0
営業利益	7	2	△4

■ 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

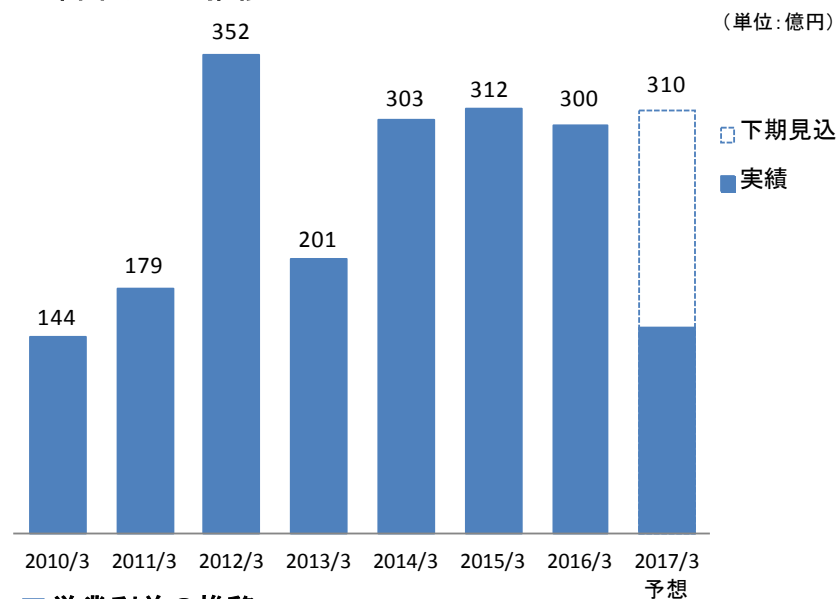


2017年3月期中間決算 セグメント別概要(海外)

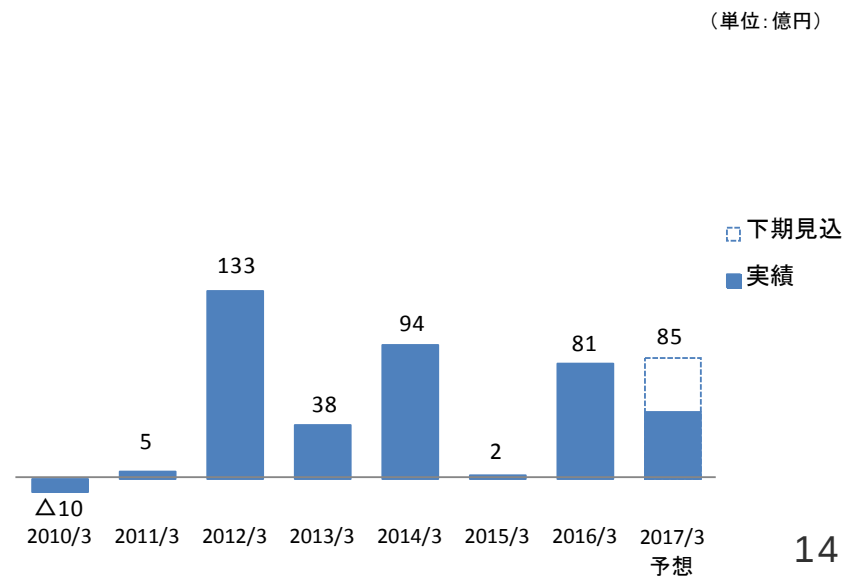
	2016/3 中間期	2017/3 中間期	(単位:億円) 前年同期比
営業収益	155	150	△5
事務所	122	108	△13
ホテルその他	33	41	+8
営業利益	43	47	+4

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

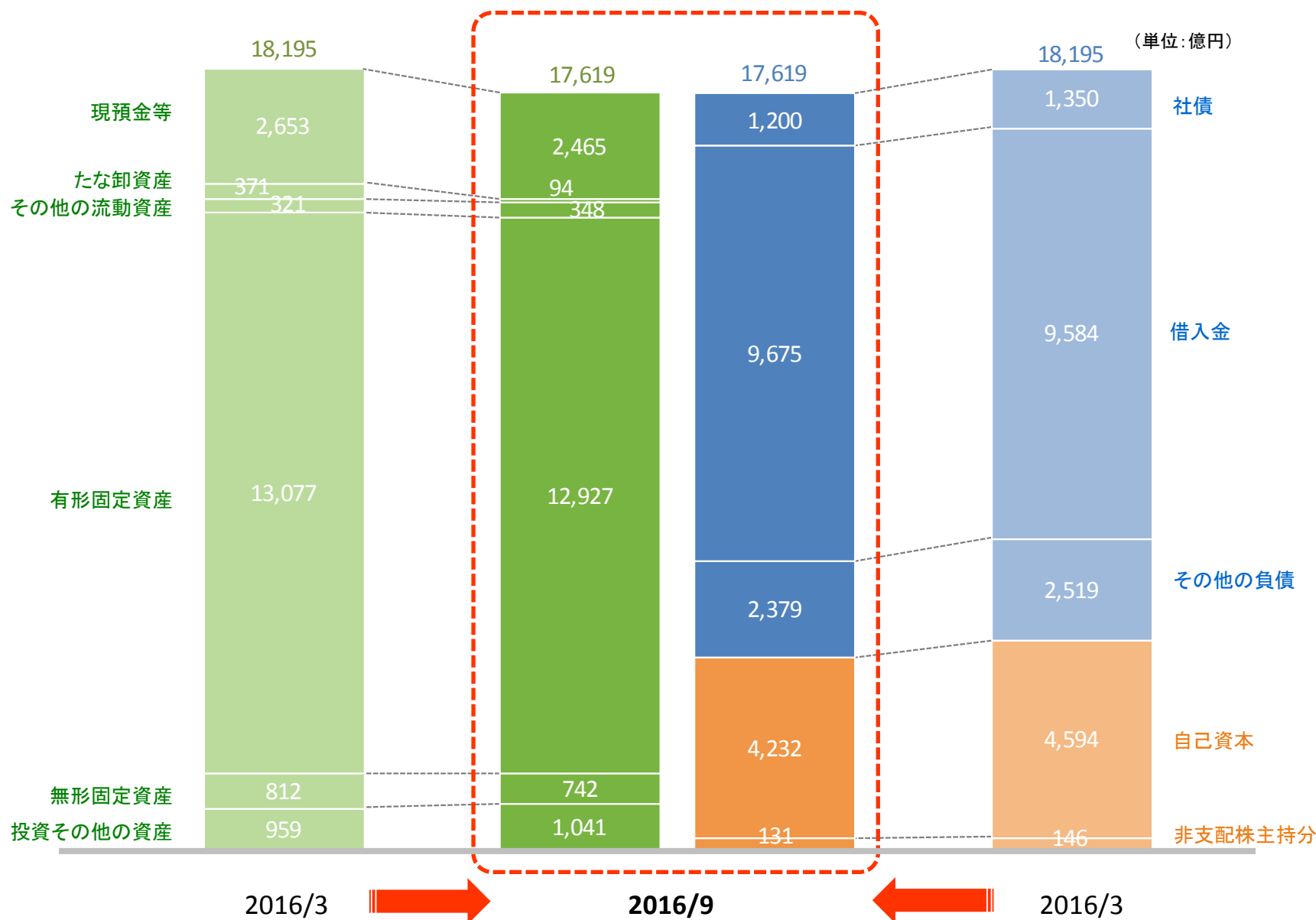


パーク ハイアット 上海

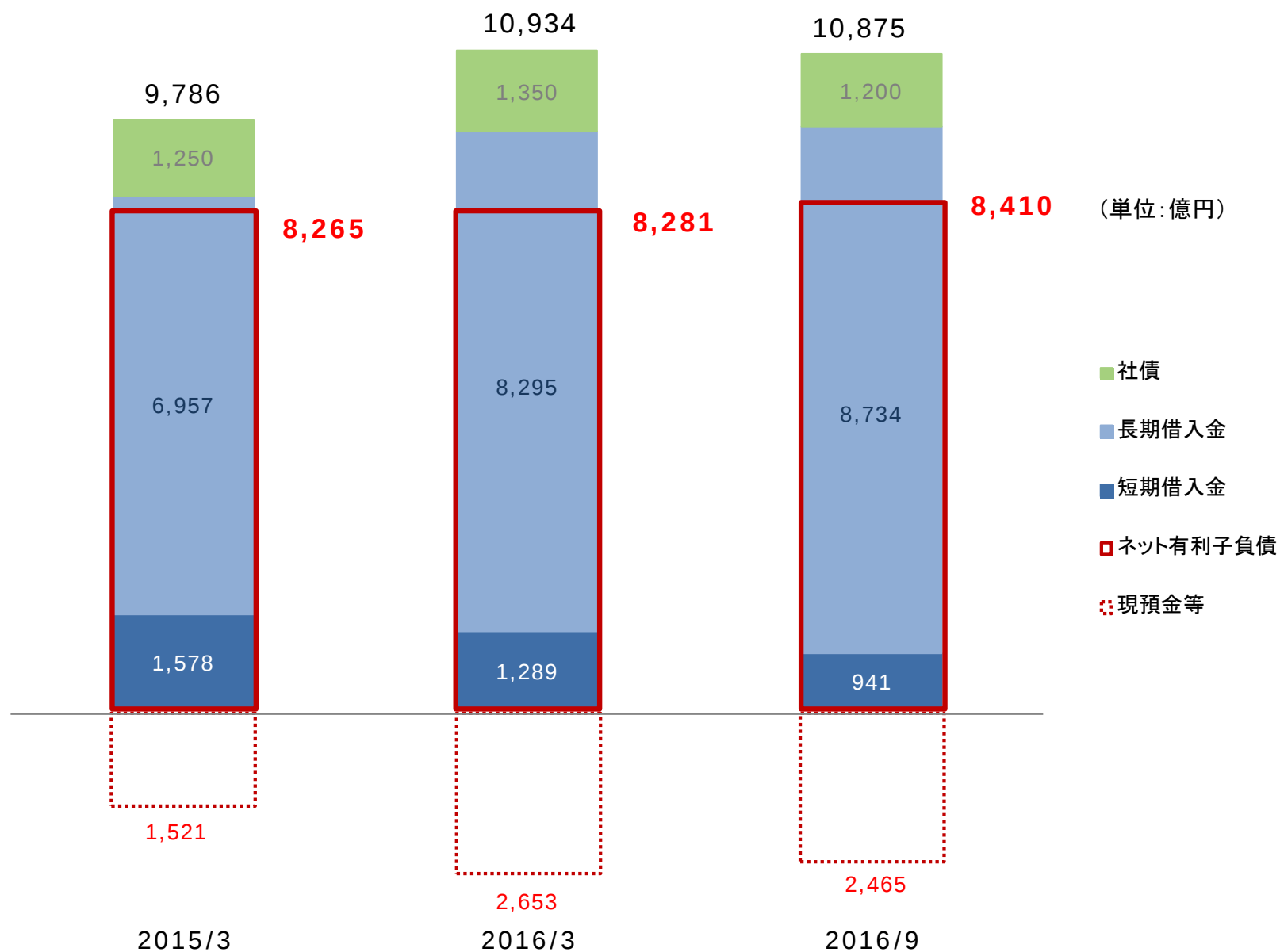


展望台(スカイウォーク100)
地上474m

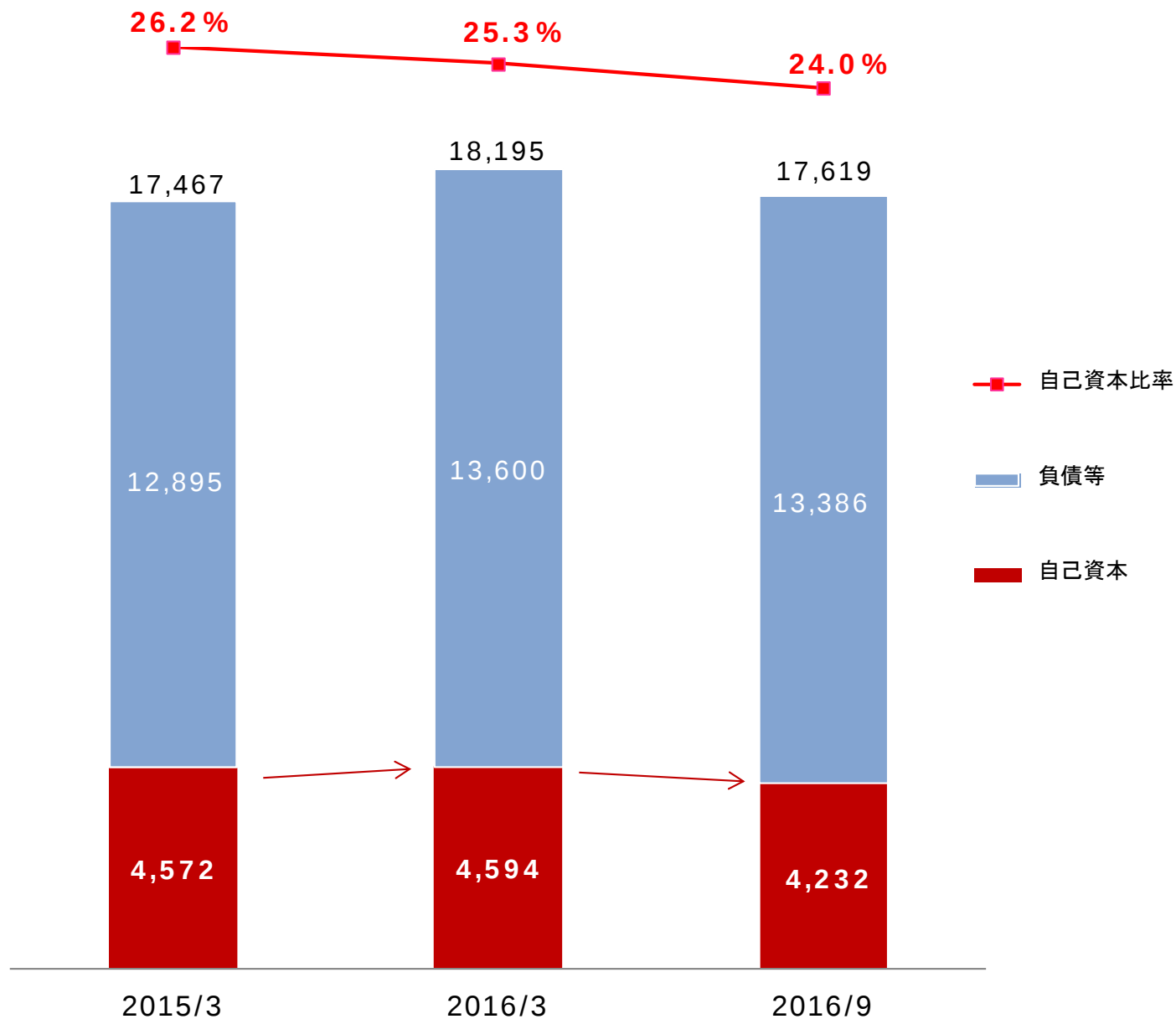
2017年3月期 中間連結貸借対照表の概要



2017年3月期中間決算 有利子負債の状況

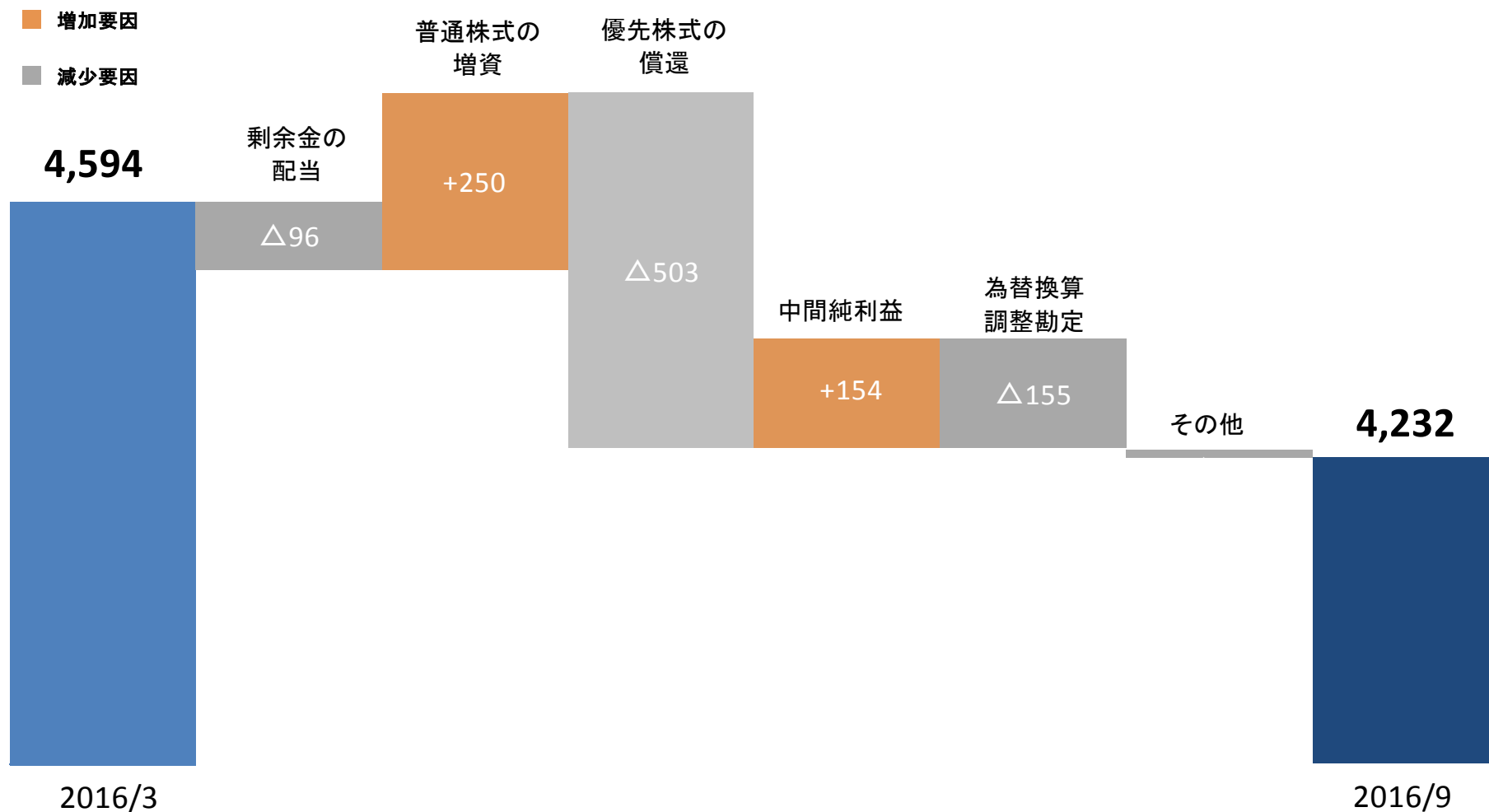


2017年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



2017年3月期中間決算 自己資本 増減分析

(単位: 億円)

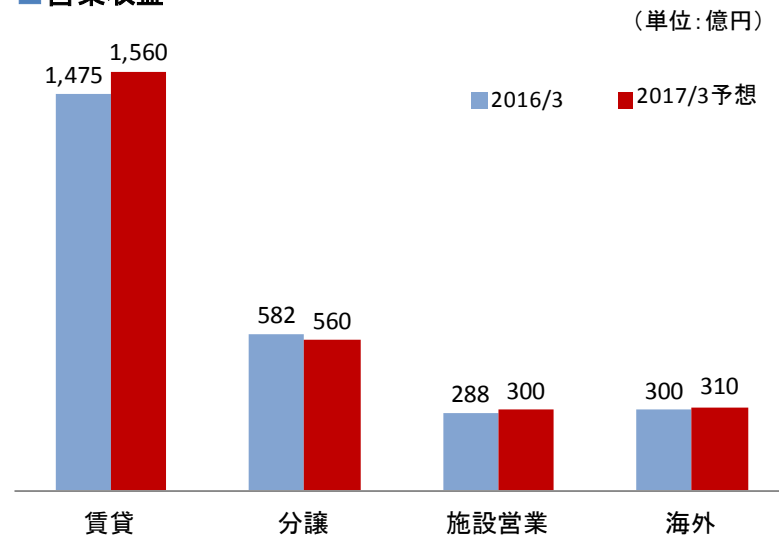


2017年3月期 業績予想

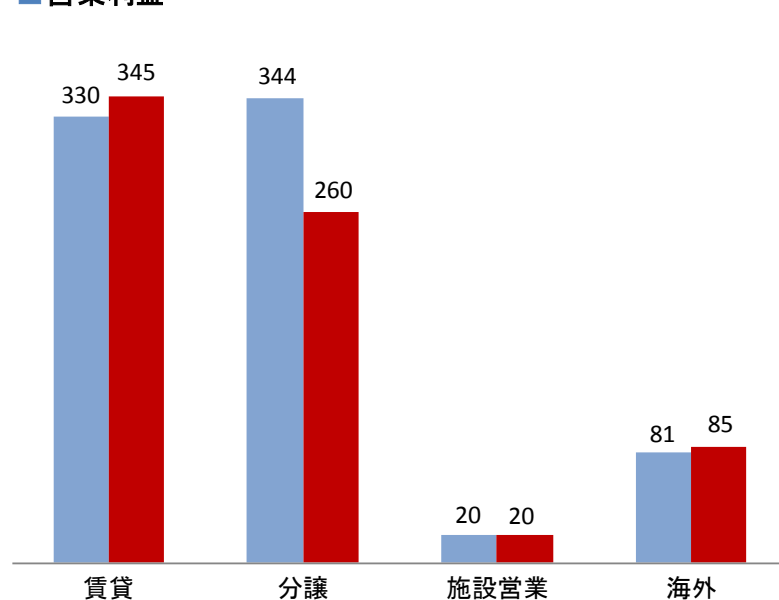
2017年3月期 業績予想

	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

新虎通り沿道イベント

■エリアマネジメントによるにぎわいづくりがいよいよ本格化

- 環状二号線および新虎通りは、2020年東京オリンピック・パラリンピックの際に、選手村とスタジアムを結ぶ重要な道路として「オリンピックロード」になることが期待されている。
- 10/7には五輪・パラリンピックパレードの開会式も開かれ、シンボルロードとして動き始めている。通りを活用した大規模イベントも始まり、にぎわいづくりも本格化している。

●7/22「打ち水大作戦2016」



●10/7「リオ五輪・パラリンピック凱旋パレード」



新虎通り(虎ノ門ヒルズ前)での出発式の様子

●2017年2月～「旅する新虎マーケット」



9月に開かれたプレイイベント「旅する新虎マーケット2DAYS POP UP」の様子

●11/20「TOKYO SHINTORA MATSURI」



青森ねぶた祭



秋田竿燈まつり



盛岡さんさ踊り



山形花笠まつり



仙台七夕まつり



福島わらじまつり

※上記は、森ビルが参画する一般社団法人新虎通りエリアマネジメントが、主催、協力、もしくは実行委員会メンバーとして開催するイベントです。

ヒルズから世界に向けて東京・日本の魅力を発信

■2020年に向けたキックオフイベント「スポーツ・文化・ワールド・フォーラム」

- 2020年の東京五輪などに向けて、観光とも連動させつつ、スポーツ、文化、ビジネスによる国際貢献や有形・無形のレガシー等について議論、情報発信し、国際的に機運を高めるため、文部科学省が主催するキックオフイベント「スポーツ・文化・ワールド・フォーラム」が10月に開催。六本木ヒルズも会場の一つに。
- 当社社長の辻慎吾がアンバサダー（経済）に就任。
- 協賛イベントとして、「六本木アートナイト」や「イノベーティブ・シティ・フォーラム」を同時開催。ヒルズを舞台に、最先端のアートや未来の都市のあり方を、世界に向けて発信した。



森ビル社長 辻慎吾、アンバサダーに就任

「2020年の東京オリンピック・パラリンピックは、あらゆることを飛躍的に進化させる絶好の機会である。都市づくりでは、新たな施設やインフラの整備など、さまざまな開発が進む。また、スポーツ・文化の数多くのイベントも開催され、セキュリティ、サービス、ホスピタリティ、そして、今話題の人工知能やバイオテクノロジーなど、次世代技術の進化も大いに期待できる。これらを積極的に導入して、磁力ある都市づくりを進め、東京を世界一の都市にしたい。」（9月9日就任式コメント）

●イノベーティブ・シティ・フォーラム

都市の未来を考える国際会議。今年は「人工知能との共生」、「東京の20年後」にフォーカス。基調講演には、英国デザイナーのトーマス・ヘザウィック氏らを迎えた。



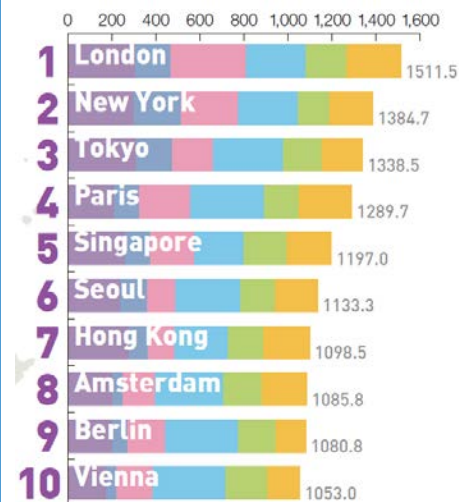
●六本木アートナイト

東京を代表するアートの祭典。7回目を迎える今回は、開催期間を2日間から3日間に拡大。



■東京が初めて3位に上昇

東京は、2008年の調査開始以来初めて順位が変動し、パリを抜いて3位となった。主な要因は、海外からの訪問者数の増加（「文化・交流」）、羽田空港の国際化（「交通・アクセス」）など。1位のロンドンは、「文化・交流」における圧倒的な強みなどにより、2位以下を大きく引き離して5年連続の1位となった。



総合ランキングTOP10（森記念財団）

起債方針及び社債明細・償還スケジュール

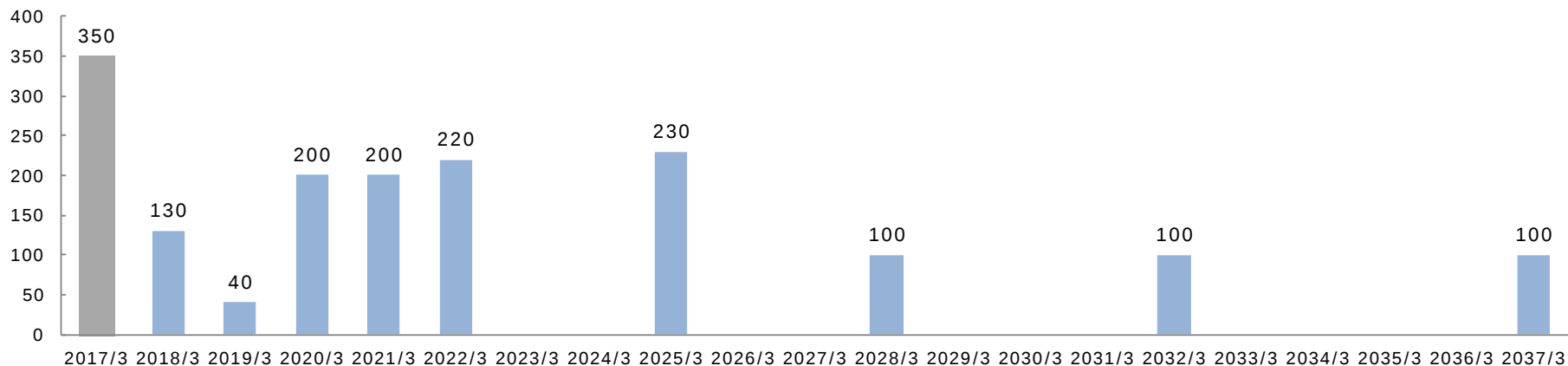
起債方針

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11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
社債残高計				1,320億	-	-	-

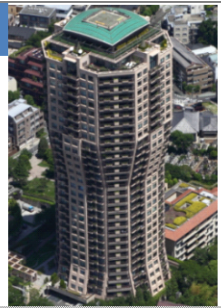
償還スケジュール(億円)

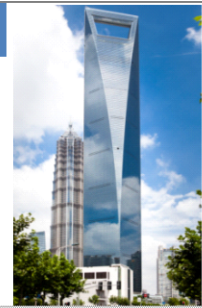
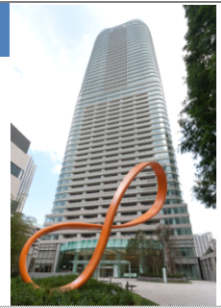
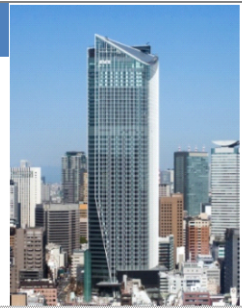


MORI



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

中間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28年9月30日	増減
流 動 資 産			
現 金 及 び 預 金	243,817	226,558	△ 17,258
受取手形及び営業未収入金	9,888	14,647	4,758
有 価 証 券	21,492	19,980	△ 1,512
た な 卸 資 産	37,122	9,407	△ 27,715
繰 延 税 金 資 産	4,624	2,754	△ 1,869
そ の 他	17,806	17,563	△ 243
貸 倒 引 当 金	△ 144	△ 141	3
流 動 資 産 合 計	334,607	290,770	△ 43,836
固 定 資 産			
有 形 固 定 資 産			
建 物 及 び 構 築 物	249,736	231,367	△ 18,369
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	6,221	5,189	△ 1,031
工 具 、 器 具 及 び 備 品	7,002	6,741	△ 260
土 地	415,039	413,258	△ 1,780
建 設 仮 勘 定	6,780	13,023	6,242
信 託 不 動 産	604,598	604,375	△ 223
そ の 他	18,374	18,840	466
有 形 固 定 資 産 合 計	1,307,753	1,292,796	△ 14,957
無 形 固 定 資 産			
借 地 権	62,502	58,105	△ 4,397
の れ ん	17,227	14,904	△ 2,323
そ の 他	1,559	1,236	△ 323
無 形 固 定 資 産 合 計	81,290	74,245	△ 7,044
投 資 そ の 他 の 資 産			
投 資 有 価 証 券	23,318	22,146	△ 1,171
エ ク イ テ ィ 出 資	34,671	40,453	5,782
長 期 貸 付 金	1,810	1,744	△ 66
繰 延 税 金 資 産	297	296	△ 0
そ の 他	36,965	40,657	3,691
貸 倒 引 当 金	△ 1,157	△ 1,145	11
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	95,904	104,153	8,248
固 定 資 産 合 計	1,484,949	1,471,195	△ 13,753
資 産 合 計	1,819,556	1,761,966	△ 57,590

負 債 の 部			
科 目	平成28年3月31日	平成28年9月30日	増減
流 動 負 債			
支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	16,517	15,462	△ 1,054
短 期 借 入 金	128,921	94,155	△ 34,766
1 年 内 償 還 予 定 の 社 債	35,000	-	△ 35,000
未 払 法 人 税 等	3,507	6,900	3,393
賞 与 引 当 金	1,274	1,423	149
そ の 他	27,355	25,692	△ 1,662
流 動 負 債 合 計	212,576	143,635	△ 68,940
固 定 負 債			
社 債	100,000	120,000	20,000
長 期 借 入 金	829,546	873,437	43,891
受 入 敷 金 保 証 金	76,979	71,821	△ 5,157
長 期 預 り 金	6,979	3,358	△ 3,620
退 職 給 付 に 係 る 負 債	5,295	5,279	△ 16
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	546	605	58
繰 延 税 金 負 債	108,341	104,050	△ 4,290
そ の 他	5,165	3,360	△ 1,804
固 定 負 債 合 計	1,132,853	1,181,913	49,059
負 債 合 計	1,345,429	1,325,549	△ 19,880
純 資 産 の 部			
株 主 資 本			
資 本 金	67,000	67,000	-
資 本 剰 余 金	16,838	16,838	-
利 益 剰 余 金	364,742	345,186	△ 19,555
自 己 株 式	△ 11,507	△ 11,507	-
株 主 資 本 合 計	437,073	417,517	△ 19,555
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	4,211	△ 1,047
繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 1,394	△ 1,591	△ 196
為 替 換 算 調 整 勘 定	19,276	3,769	△ 15,506
退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	△ 725	△ 626	99
そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	22,414	5,762	△ 16,652
非 支 配 株 主 持 分	14,638	13,135	△ 1,502
純 資 産 合 計	474,126	436,416	△ 37,710
負 債 純 資 産 合 計	1,819,556	1,761,966	△ 57,590

中間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27年9月30日	自 平成28年4月 1日 至 平成28年9月30日	増 減
営 業 収 益	145,913	152,153	6,239
営 業 原 価	87,722	101,184	13,462
営 業 総 利 益	58,191	50,968	△ 7,222
販売費及び一般管理費	11,516	12,633	1,116
営 業 利 益	46,675	38,335	△ 8,339
受 取 利 息	201	188	△ 12
受 取 出 向 料	180	206	25
持分法による投資利益	607	723	116
そ の 他	689	811	122
営 業 外 収 益	1,679	1,931	252
支 払 利 息	5,206	4,404	△ 801
為 替 差 損	375	3,337	2,962
金 融 手 数 料	719	1,251	531
そ の 他	510	388	△ 121
営 業 外 費 用	6,812	9,382	2,569
経 常 利 益	41,541	30,884	△ 10,657
固 定 資 産 売 却 益	1,243	2,772	1,528
受 取 補 償 金	-	1,048	1,048
債 務 消 滅 益	-	3,005	3,005
そ の 他	136	47	△ 89
特 別 利 益	1,380	6,873	5,492
固 定 資 産 売 却 損	136	8,709	8,572
減 損 損 失	-	451	451
固 定 資 産 除 却 損	575	2,969	2,393
固 定 資 産 圧 縮 損	-	2,358	2,358
そ の 他	74	282	208
特 別 損 失	786	14,771	13,984
税金等調整前中間純利益	42,136	22,986	△ 19,149
法人税、住民税及び事業税	13,610	9,191	△ 4,419
法 人 税 等 調 整 額	△ 2,610	△ 2,041	568
中 間 純 利 益	31,135	15,837	△ 15,298
非支配株主に帰属する中間純利益	235	394	158
親会社株主に帰属する中間純利益	30,899	15,442	△ 15,456

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。

