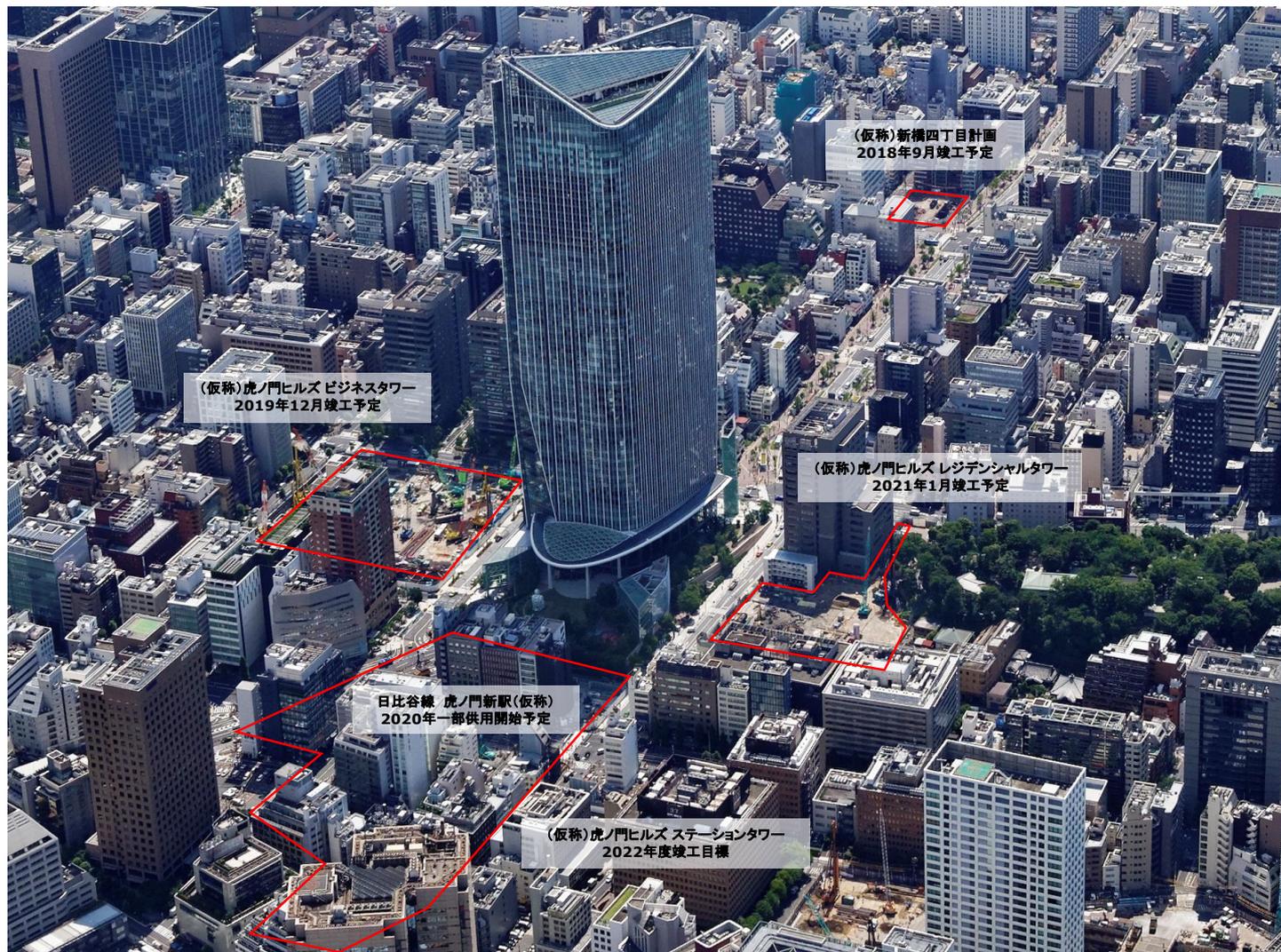


2018年3月期 中間決算報告

2017.11.22



01 2018年3月期 中間決算概要

02 2018年3月期 業績予想

03 参考資料

2018年3月期 中間連結決算概要



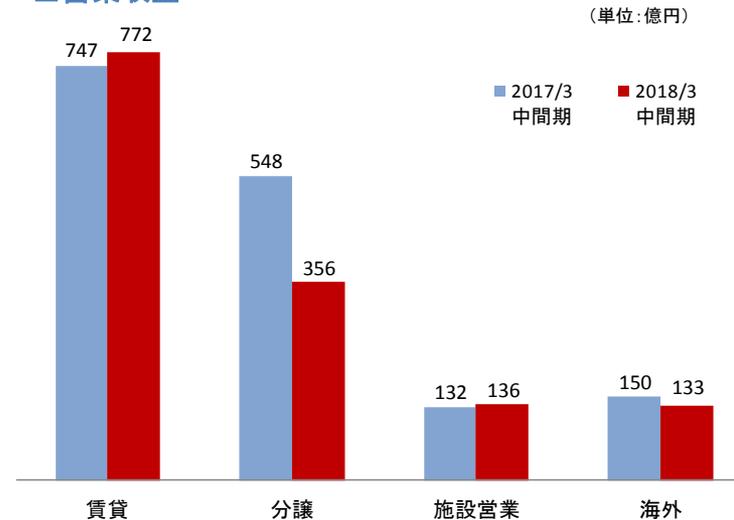
(単位:億円)

	2017/3 中間期	2018/3 中間期	前年同期比	
営業収益	1,521	1,366	△154	△10%
営業利益	383	383	+0	+0%
経常利益	308	365	+56	+18%
親会社株主に帰属する中間純利益	154	257	+103	+67%

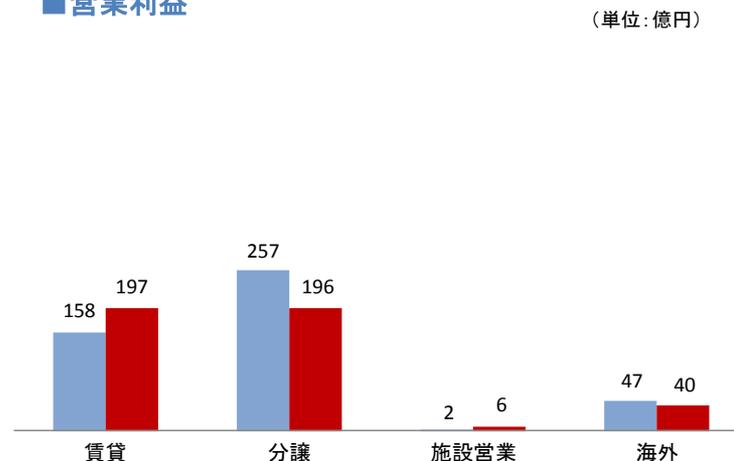
	2017/3	2018/3 中間期	前期比	
総資産	18,885	19,143	+258	+1%
有利子負債	11,881	11,846	△35	△0%
自己資本	4,450	4,666	+216	+5%
自己資本比率	23.6%	24.4%	+0.8%	-
ネットDELシオ	1.9	1.8	△0.1	-

	2017/3 中間期	2018/3 中間期	前年同期比	
				(単位:億円)
賃貸	747	772	+24	
分譲	548	356	△192	
施設営業	132	136	+4	
海外	150	133	△16	
営業収益	1,521	1,366	△154	△10%
賃貸	158	197	+39	
分譲	257	196	△61	
施設営業	2	6	+3	
海外	47	40	△6	
営業利益	383	383	+0	+0%
営業外収益	19	33	+14	
営業外費用	93	51	△42	
経常利益	308	365	+56	+18%
特別利益	68	24	△44	
特別損失	147	6	△140	
税金等調整前中間純利益	229	383	+153	
親会社株主に帰属する 中間純利益	154	257	+103	+67%

■営業収益



■営業利益



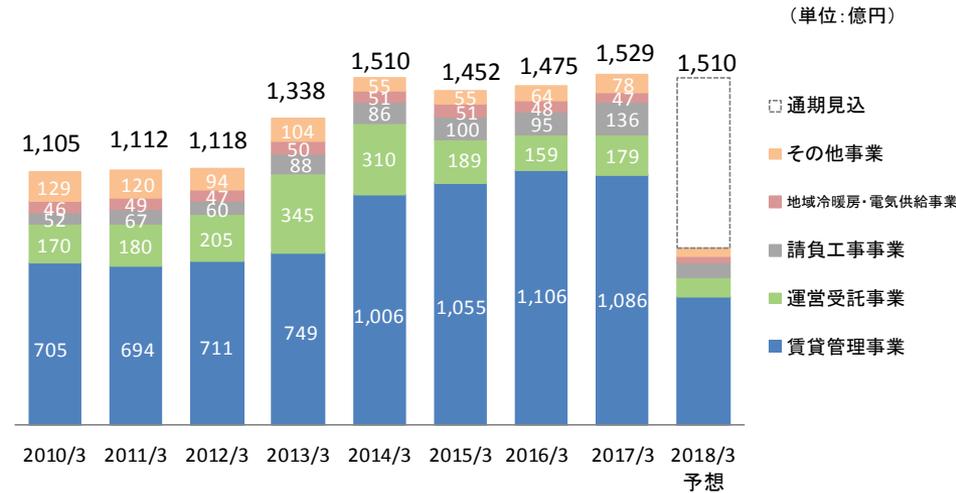
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

2018年3月中間期 セグメント別概要(賃貸)

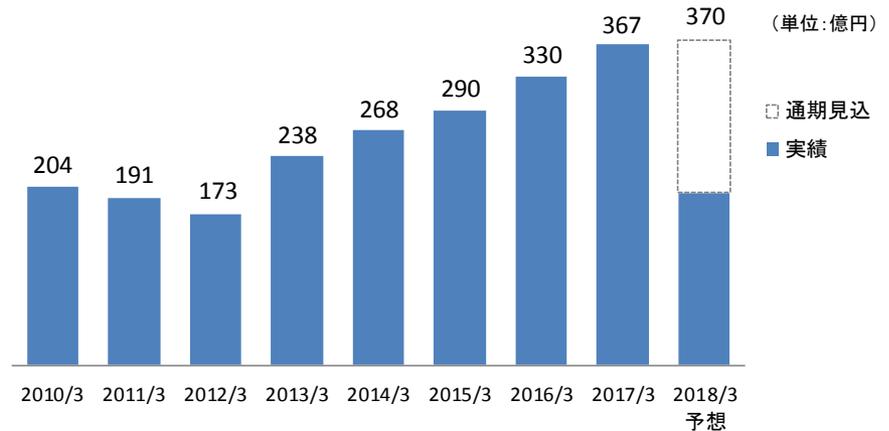
(単位:億円)

	2017/3 中間期	2018/3 中間期	前年同期比
営業収益	747	772	+24
賃貸管理事業	531	558	+26
運営受託事業	79	87	+7
請負工事事業	70	63	△6
地域冷暖房・電気供給事業	26	27	+1
その他事業	39	35	△3
営業利益	158	197	+39

■ 営業収益の推移



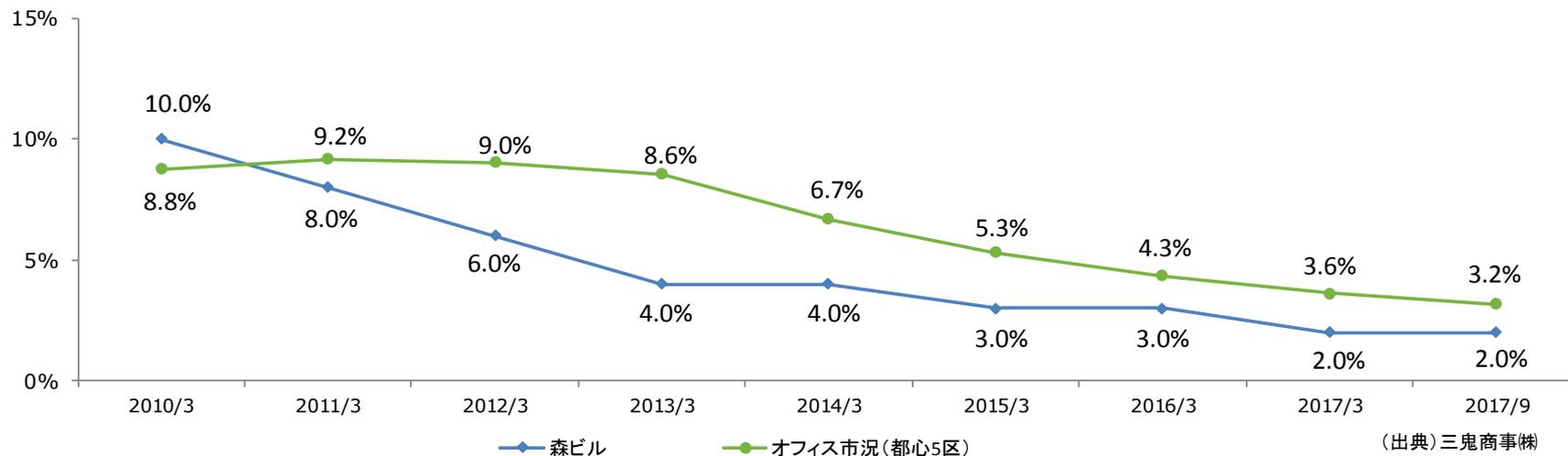
■ 営業利益の推移



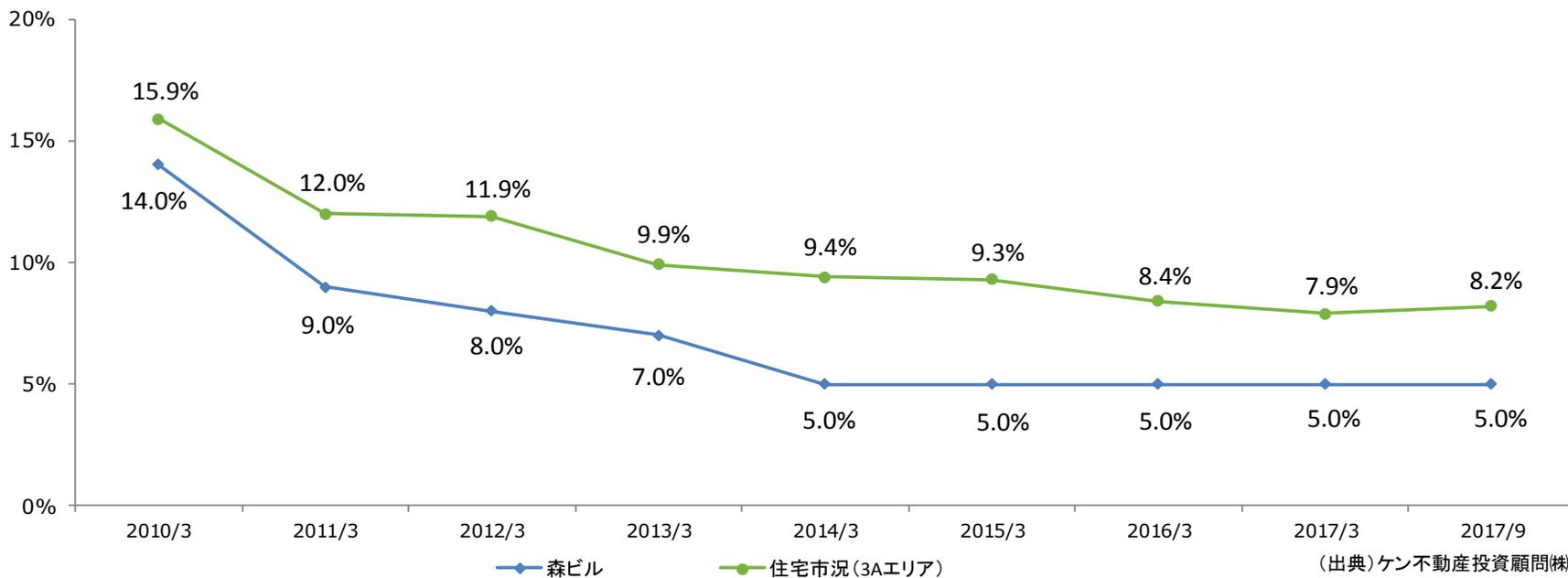
賃貸管理事業	事務所、住宅、店舗の賃貸等
運営受託事業	プロパティマネジメント、アセットマネジメント業務等
請負工事事業	テナント入退去に伴う室内造作工事等
地域冷暖房・電気供給事業	電気、冷熱(冷水)、温熱(蒸気)を供給
その他事業	投資事業、展望台事業、フォーラム事業等

セグメント別概要(賃貸)～空室率～

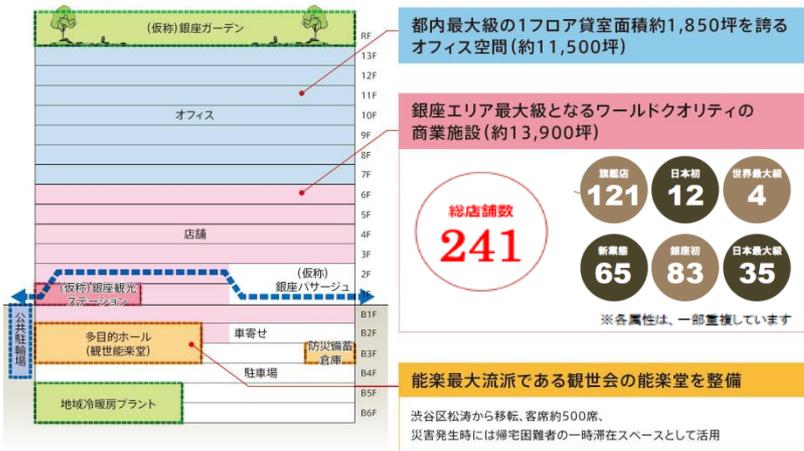
■事務所空室率



■住宅空室率



銀座エリア最大級の大規模複合施設「GINZA SIX」 開業



開業18日目(5/7)で来館者数150万人突破



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

※「2017 57th ACC TOKYO CREATIVITY AWARDS」にてACCゴールド受賞

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

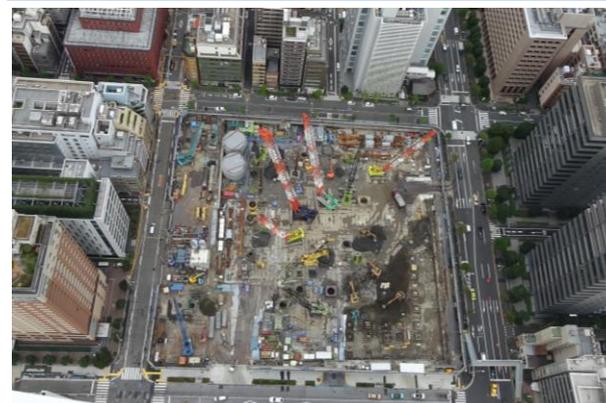
国際新都心へ拡大・進化する「虎ノ門ヒルズ」

■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

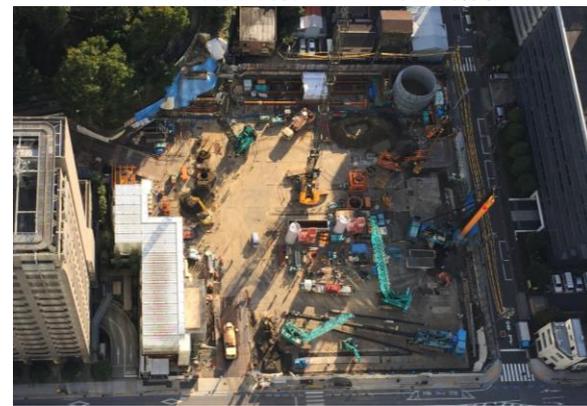


<虎ノ門ヒルズエリア概要>

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10月撮影)



レジデンシャルタワー計画地現況 (2017年10月撮影)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
ビジネスタワー	●7月 都市計画 決定	●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 決定	●3月 着工				●1月 竣工(予定)	
ステーションタワー					2019年度 着工予定			2022年度 竣工目標
虎ノ門新駅		●2月 工事開始				2020年 一部供用開始		2022年度 最終完成予定

※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。

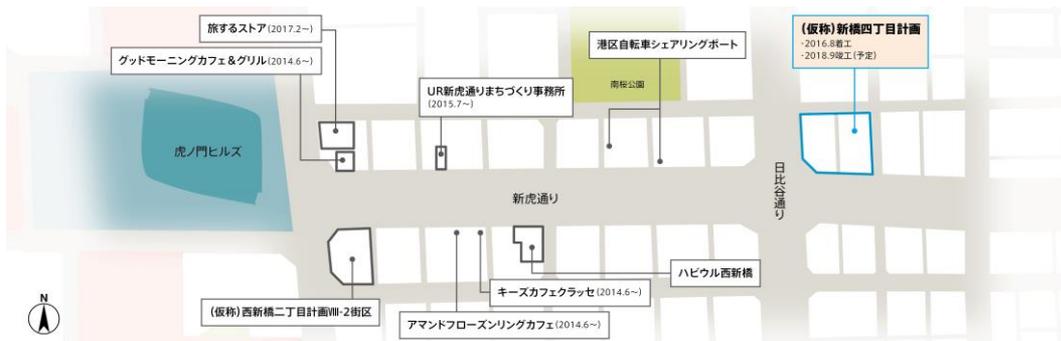


新虎通りからの様子(イメージ)



計画地現況 (2017年11月撮影)

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
上棟	2017年12月(予定)
竣工	2018年9月(予定)



2018年3月中間期 セグメント別概要(分譲)

■不動産販売事業

(単位:億円)

	2017/3 中間期	2018/3 中間期	前年同期比
営業収益	548	356	△192
投資家向け不動産販売事業	450	286	△163
個人顧客向け住宅分譲事業	98	69	△28
営業利益	257	196	△61

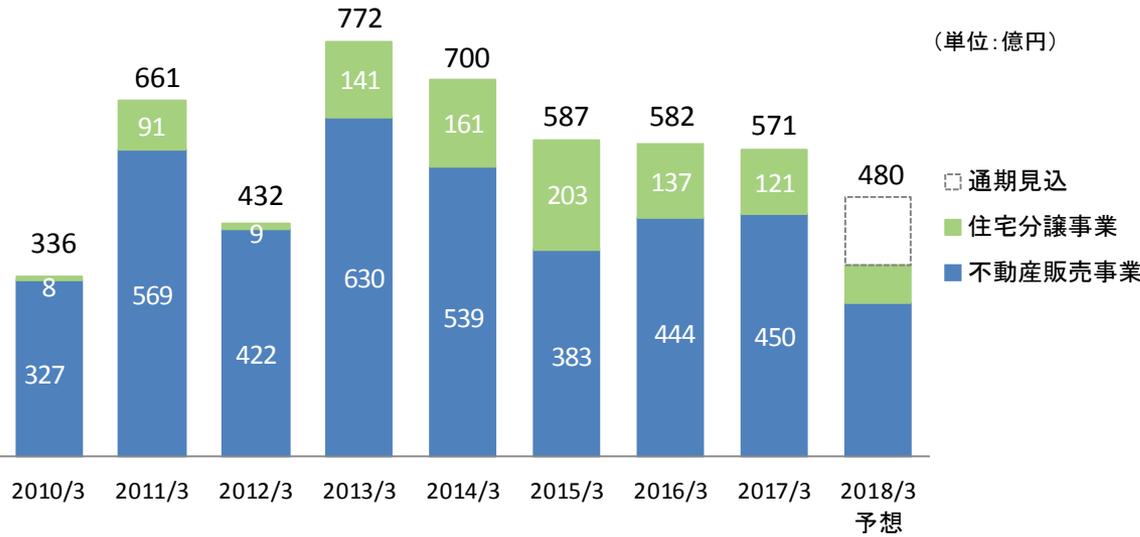


虎ノ門ヒルズ森タワー



オランダヒルズ森タワー

■営業収益の推移



■住宅分譲事業



フォレストテラス 鳥居坂

(単位:億円)

	2017/3 中間期	2018/3 中間期	前年同期比
営業収益	132	136	+4
ホテル事業	97	99	+2
会員制クラブ事業	25	26	+1
ゴルフ事業	9	9	+0
営業利益	2	6	+3

■ 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

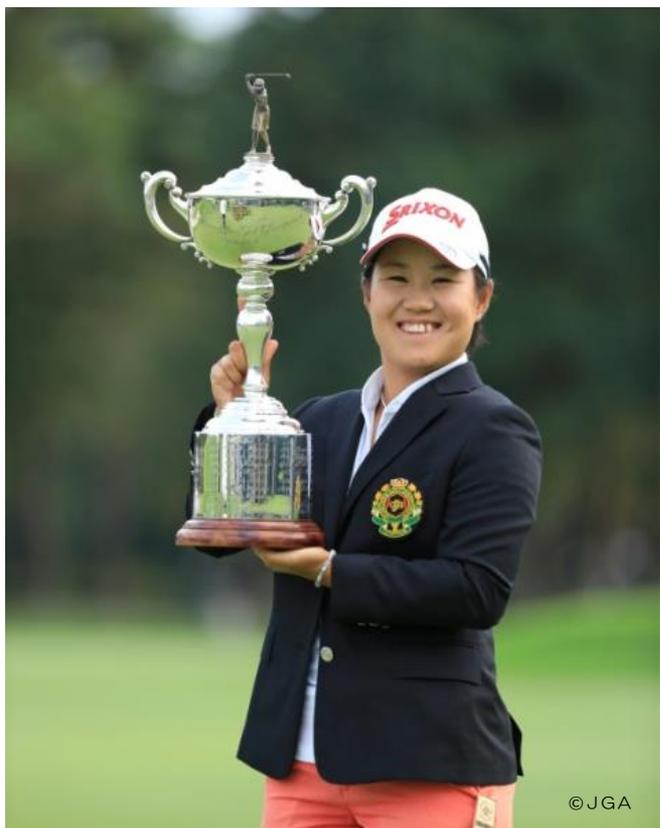


- 央戸ヒルズカントリークラブ
「日本ゴルフツアー選手権 森ビルカップ」
2017年6月1日～4日開催



「日本女子オープンゴルフ選手権」連覇

- 最年少記録を更新、40年ぶり2人目の連覇。
- メジャー連覇と2週連続優勝(※)の同時達成は国内女子ツアー初の快挙。



日本女子オープンゴルフ選手権



ミヤギテレビ杯ダンロップ女子オープンゴルフトーナメント

畑岡奈紗

2017年1月、当社は畑岡選手と3年間の所属契約を締結。当社グループ会社である(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部が運営し、中嶋常幸プロが主宰する次世代プロゴルファー教育プログラム「ヒルズゴルフ・トミーアカデミー」の一期生。

(※) 2017年9月22日～24日に開催された女子プロゴルフツアー「ミヤギテレビ杯ダンロップ女子オープンゴルフトーナメント」にて優勝。
また、2017年9月28日～10月1日開催の「日本女子オープンゴルフ選手権」では2年連続優勝。

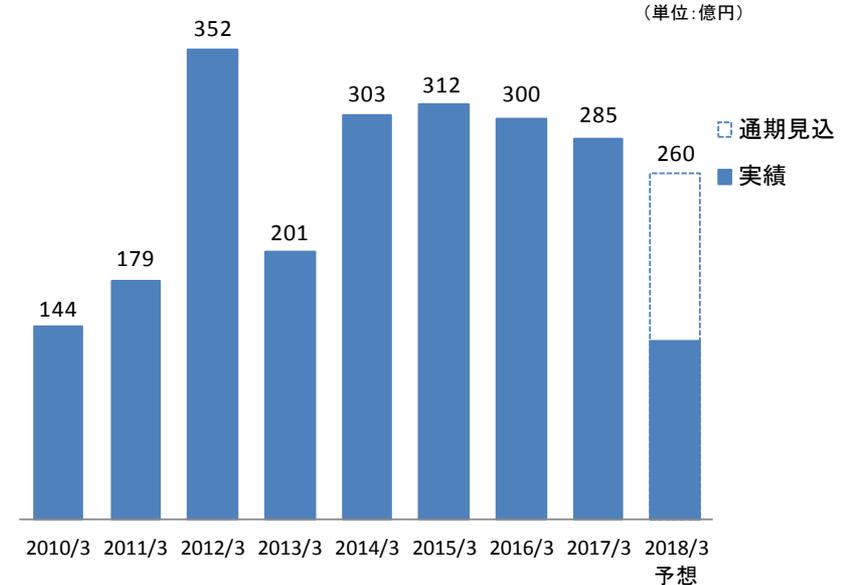
2018年3月中間期 セグメント別概要(海外)

(単位:億円)

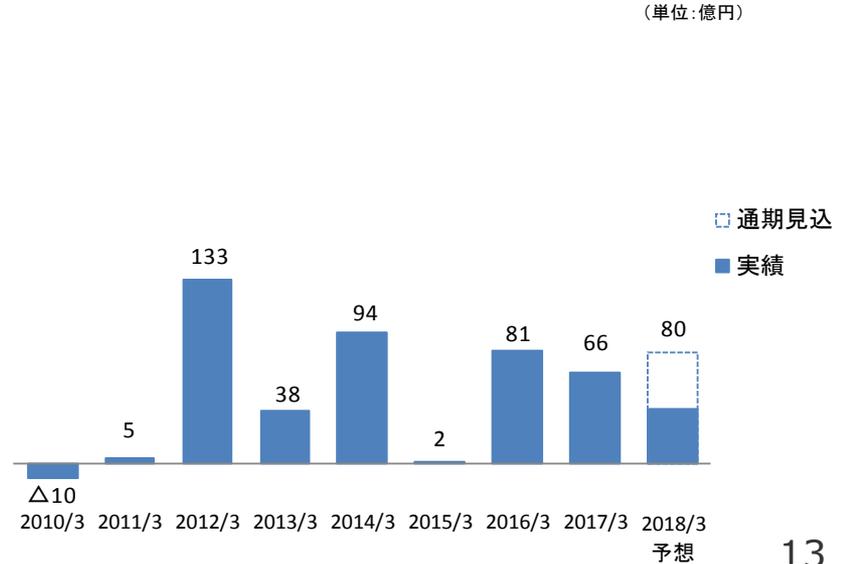
	2017/3 中間期	2018/3 中間期	前年同期比
営業収益	150	133	△16
事務所	108	104	△3
ホテルその他	41	29	△12
営業利益	47	40	△6

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

当社初の東南アジアにおける開発事業 「ジャカルタ・オフィスタワープロジェクト(仮称)」



- ジャカルタ最大のビジネス街において超高層ビルが集積する目抜き通りスディルマン通り沿い、スマンギ交差点近くに位置。
- ジャカルタ最高水準のプレミアムグレードとなる大規模オフィスタワー計画。
- 東京や上海などで培った都市づくりのノウハウを活かし、成長著しい国際都市・ジャカルタのさらなる進化・発展に貢献。



建物エントランス(イメージ)



オフィスエントランス(イメージ)



商業店舗(イメージ)

所在地	インドネシア・ジャカルタ市
敷地面積	8,484 m ²
延床面積	約 190,000 m ²
階数	地上 59 階、地下 4 階
主要用途	事務所、店舗、駐車場
竣工	2021年(予定)

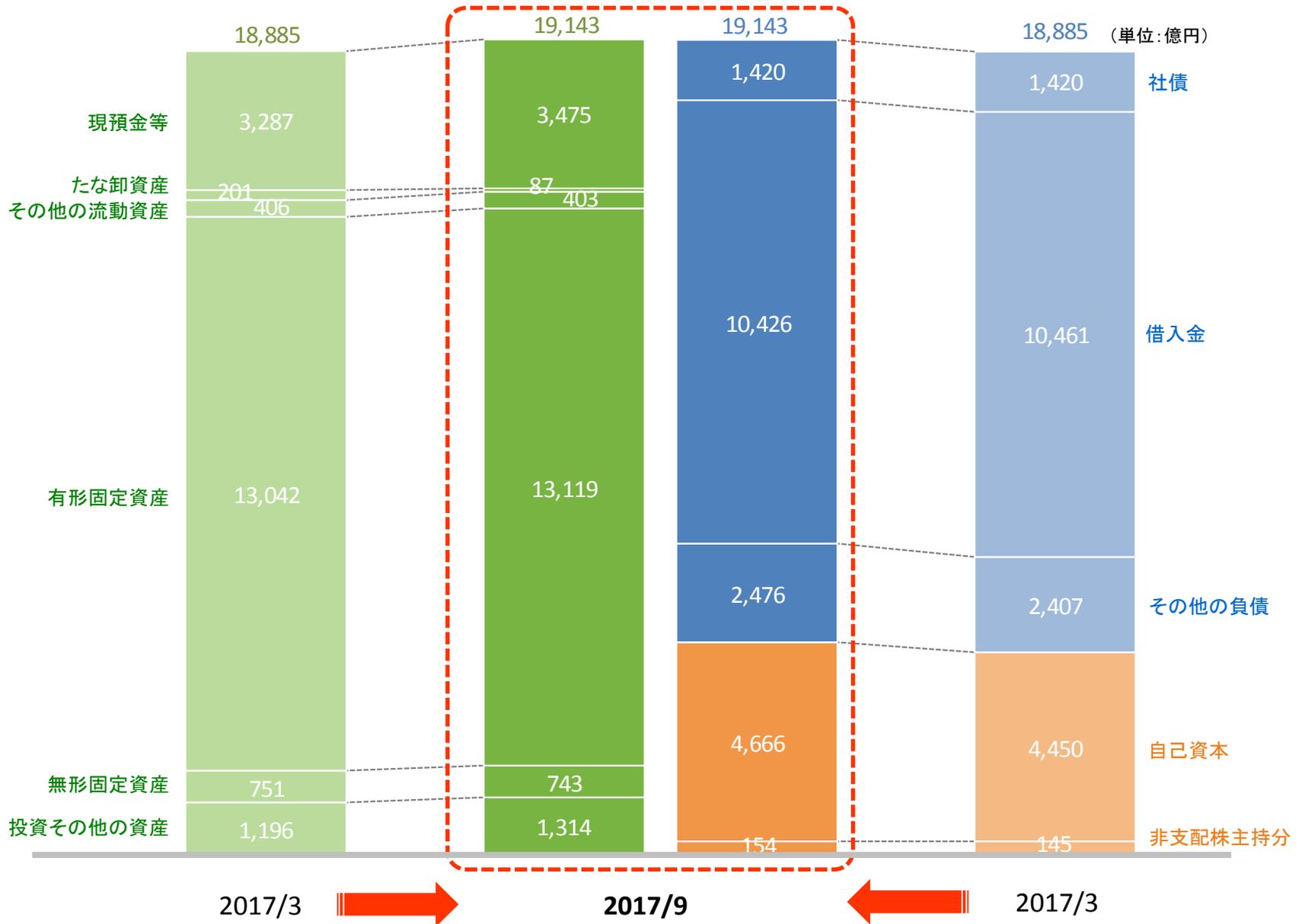


ジャカルタ市広域図

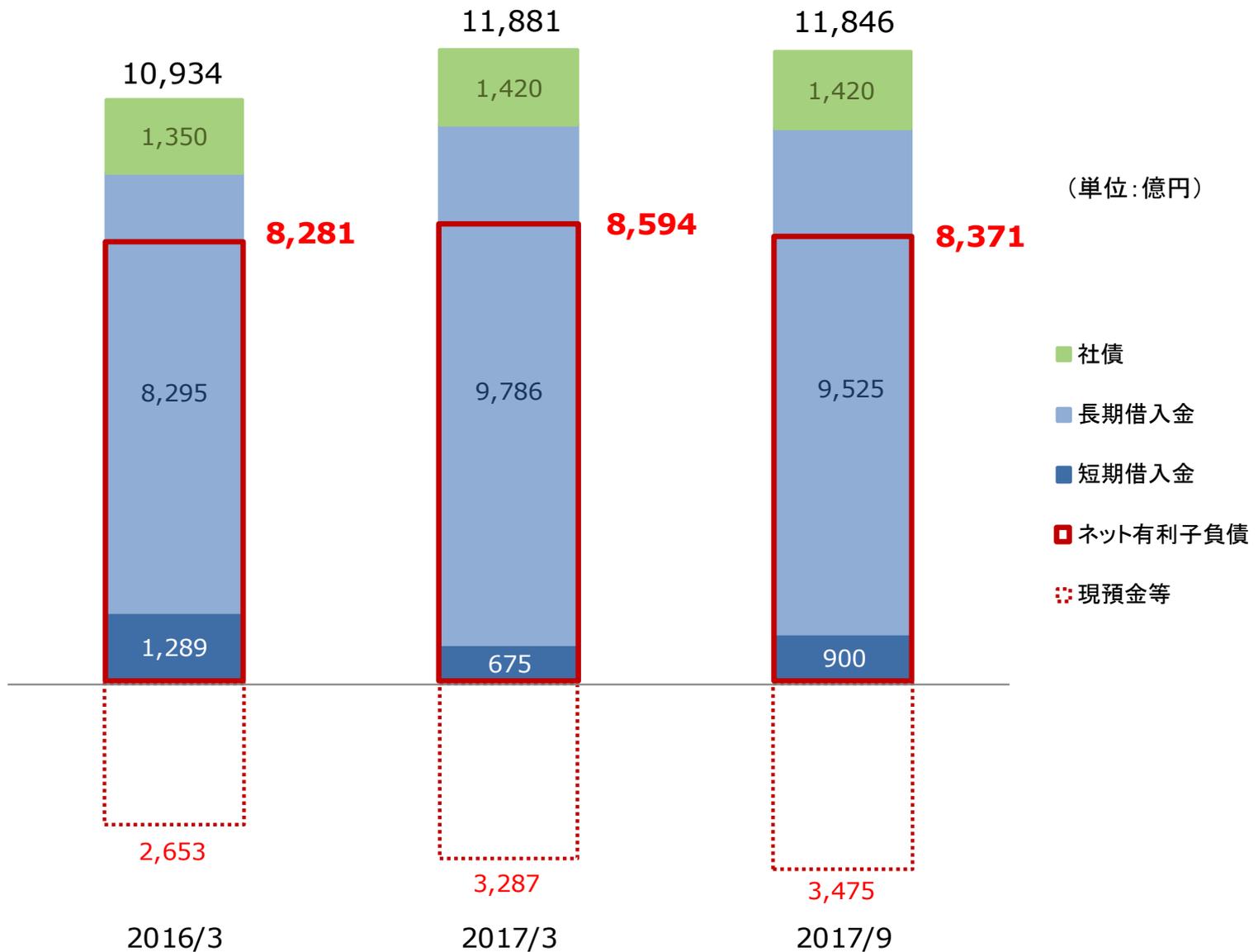


計画地周辺図

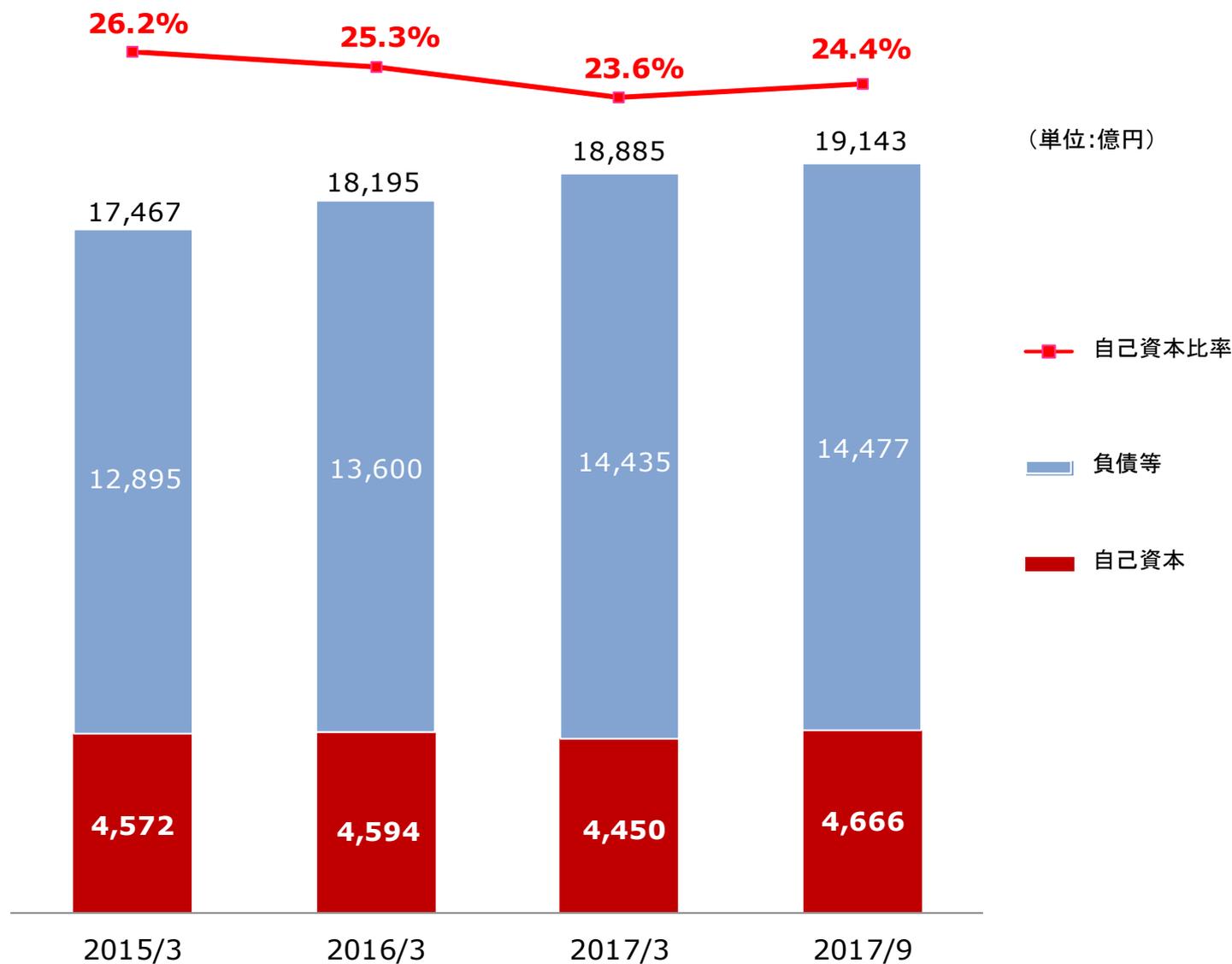
2018年3月期 中間連結貸借対照表の概要



2018年3月期中間決算 有利子負債の状況



2018年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



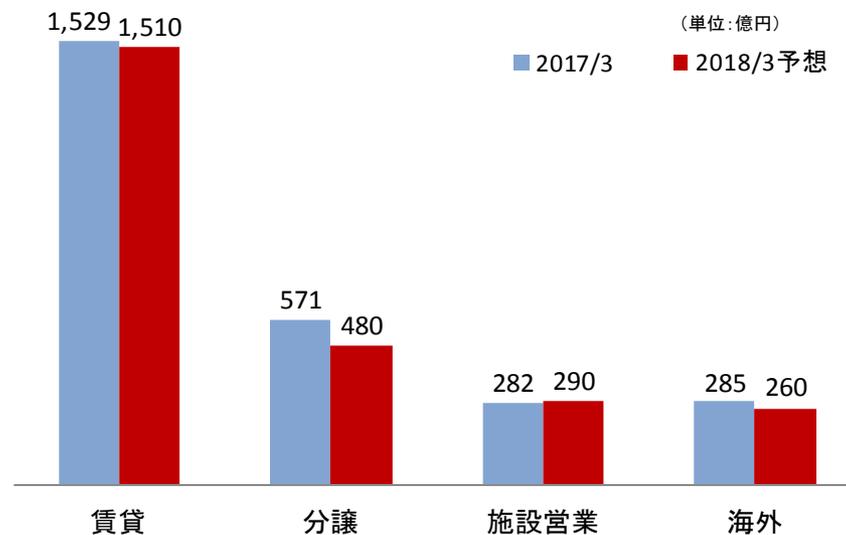
01 2018年3月期 中間決算概要

02 2018年3月期 業績予想

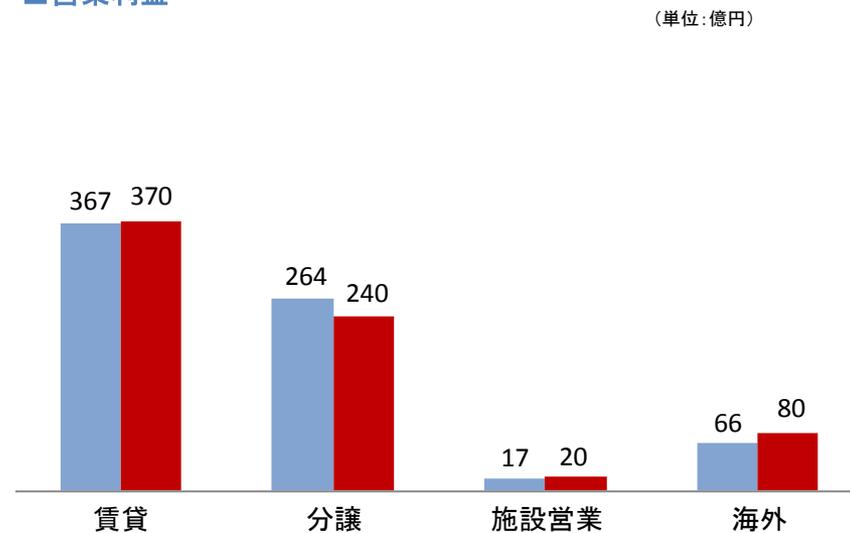
03 参考資料

	2017/3	2018/3 予想	(単位:億円) 前期比
営業収益	2,587	2,480	△107
賃貸	1,529	1,510	△19
分譲	571	480	△91
施設営業	282	290	+7
海外	285	260	△25
営業利益	588	590	+1
賃貸	367	370	+2
分譲	264	240	△24
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



01 2018年3月期 中間決算概要

02 2018年3月期 業績予想

03 参考資料

起債方針及び社債明細・償還スケジュール

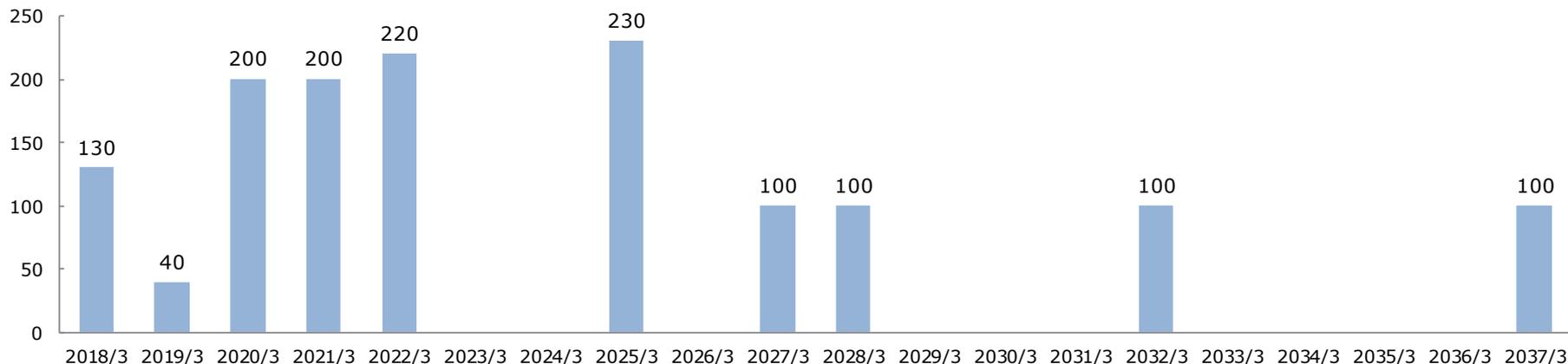
起債方針

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		恒生銀行大廈		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	
延床面積	181,833㎡		116,824㎡		86,570㎡		62,475㎡		45,023㎡	

	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)穴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				負 債 の 部			
科 目	平成29年3月31日	平成29年9月30日	増減	科 目	平成29年3月31日	平成29年9月30日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現金及び預金	303,626	297,452	△ 6,173	支払手形及び営業未払金	18,177	19,314	1,137
受取手形及び営業未収入金	12,470	11,440	△ 1,029	短期借入金	67,509	90,083	22,573
有価証券	25,083	50,083	24,999	1年内償還予定の社債	13,000	13,000	-
たな卸資産	20,176	8,781	△ 11,395	未払法人税等	5,463	6,881	1,417
繰延税金資産	2,754	3,575	821	賞与引当金	1,415	1,468	53
その他	25,530	25,424	△ 105	その他	25,987	24,781	△ 1,206
貸倒引当金	△ 73	△ 75	△ 2	流動負債合計	131,554	155,529	23,975
流動資産合計	389,568	396,682	7,113	固 定 負 債			
固 定 資 産				社債	129,000	129,000	-
有形固定資産				長期借入金	978,660	952,587	△ 26,073
建物及び構築物	230,006	230,293	286	受入敷金保証金	72,681	75,815	3,134
機械装置及び運搬具	7,536	8,392	855	長期預り金	3,341	3,189	△ 151
工具、器具及び備品	6,874	6,870	△ 3	退職給付に係る負債	1,482	1,416	△ 66
土地	423,063	426,593	3,529	役員退職慰労引当金	665	726	60
建設仮勘定	20,576	22,867	2,290	繰延税金負債	109,097	111,008	1,911
信託不動産	596,289	594,874	△ 1,414	その他	2,458	3,016	558
その他	19,862	22,050	2,187	固定負債合計	1,297,388	1,276,761	△ 20,626
有形固定資産合計	1,304,209	1,311,941	7,732	負債合計	1,428,942	1,432,290	3,348
無形固定資産							
借地権	58,887	58,149	△ 738	純 資 産 の 部			
のれん	15,047	15,001	△ 46	株 主 資 本			
その他	1,215	1,166	△ 48	資 本 金	67,000	67,000	-
無形固定資産合計	75,150	74,317	△ 832	資 本 剰 余 金	16,861	16,861	-
投資その他の資産				利 益 剰 余 金	357,235	373,497	16,261
投資有価証券	34,930	33,639	△ 1,291	自 己 株 式	△ 11,507	△ 11,507	-
エクイティ出資	40,543	40,924	380	株 主 資 本 合 計	429,589	445,851	16,261
長期貸付金	4,544	16,980	12,435	その他の包括利益累計額			
繰延税金資産	308	310	2	その他有価証券評価差額金	6,550	7,611	1,061
その他	40,459	41,316	856	繰延ヘッジ損益	△ 1,059	△ 994	65
貸倒引当金	△ 1,138	△ 1,724	△ 585	為替換算調整勘定	10,049	14,246	4,196
投資その他の資産合計	119,649	131,447	11,798	退職給付に係る調整累計額	△ 62	△ 30	32
固定資産合計	1,499,009	1,517,707	18,698	その他の包括利益累計額合計	15,477	20,833	5,355
				非支配株主持分	14,568	15,414	846
				純資産合計	459,635	482,099	22,463
資産合計	1,888,578	1,914,389	25,811	負債純資産合計	1,888,578	1,914,389	25,811

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	自平成29年4月1日 至平成29年9月30日	増減
営業収益	152,153	136,693	△ 15,459
営業原価	101,184	86,334	△ 14,850
営業総利益	50,968	50,359	△ 609
販売費及び一般管理費	12,633	12,008	△ 624
営業利益	38,335	38,350	15
受取利息	188	328	140
受取配当金	147	609	461
持分法による投資利益	723	758	35
為替差益	-	844	844
その他	871	831	△ 39
営業外収益	1,931	3,373	1,441
支払利息	4,404	3,849	△ 555
為替差損	3,337	-	△ 3,337
金融手数料	1,251	727	△ 523
貸倒引当金繰入額	-	567	567
その他	388	21	△ 366
営業外費用	9,382	5,166	△ 4,215
経常利益	30,884	36,557	5,672
固定資産売却益	2,772	587	△ 2,185
受取補償金	1,048	945	△ 102
投資有価証券売却益	40	776	736
債務消滅益	3,005	-	△ 3,005
その他	6	161	155
特別利益	6,873	2,471	△ 4,401
固定資産売却損	8,709	389	△ 8,319
固定資産除却損	2,969	216	△ 2,752
減損損失	451	-	△ 451
固定資産圧縮損	2,358	-	△ 2,358
その他	282	65	△ 217
特別損失	14,771	672	△ 14,098
税金等調整前中間純利益	22,986	38,356	15,370
法人税、住民税及び事業税	9,191	11,497	2,305
法人税等調整額	△ 2,041	579	2,621
中間純利益	15,837	26,280	10,443
非支配株主に帰属する中間純利益	394	491	97
親会社株主に帰属する中間純利益	15,442	25,788	10,345

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。

