

2020年3月期 決算報告

2020.5



## 01 2020年3月期 通期決算概要

## 02 2021年3月期 業績予想

## 03 参考資料

# 2020年3月期 連結決算概要

(単位:億円)

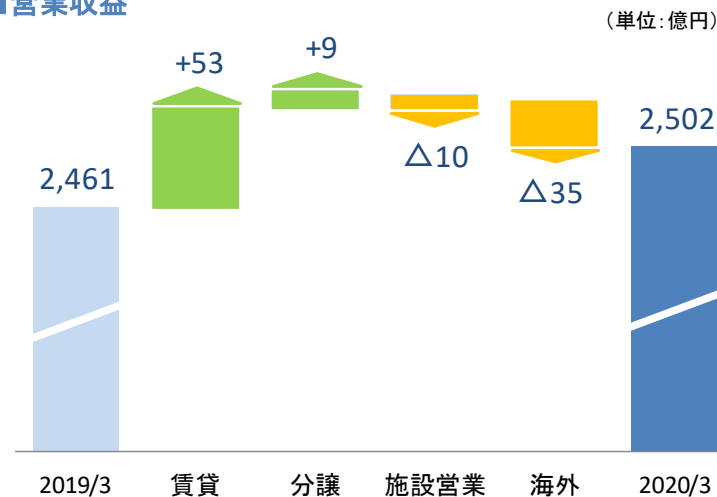
|                 | 2019/3 | 2020/3 | 前期比 |     |
|-----------------|--------|--------|-----|-----|
| 営業収益            | 2,461  | 2,502  | +40 | +2% |
| 営業利益            | 611    | 657    | +46 | +8% |
| 経常利益            | 579    | 607    | +27 | +5% |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 321    | 313    | △8  | △3% |

|                   | 2019/3  | 2020/3  | 前期比    |     |
|-------------------|---------|---------|--------|-----|
| 総資産               | 20,898  | 22,003  | +1,105 | +5% |
| 有利子負債             | 13,417  | 14,018  | +601   | +4% |
| 自己資本              | 4,912   | 5,257   | +344   | +7% |
| 自己資本比率            | 23.5%   | 23.9%   | +0.4%  | -   |
| (ハイブリッド証券の資本性考慮後) | (24.7%) | (25.0%) |        |     |
| ネットDEレシオ          | 1.96    | 1.95    | △0.01  | -   |
| (ハイブリッド証券の資本性考慮後) | (1.82)  | (1.82)  |        |     |

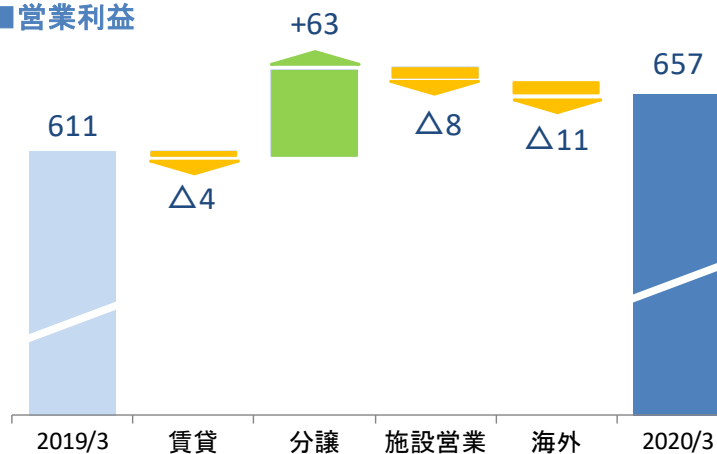
# 2020年3月期 連結損益計算書

|                     | 2019/3 | 2020/3 | 前期比  |     |
|---------------------|--------|--------|------|-----|
| 賃貸                  | 1,564  | 1,617  | +53  |     |
| 分譲                  | 396    | 406    | +9   |     |
| 施設営業                | 304    | 293    | △10  |     |
| 海外                  | 272    | 237    | △35  |     |
| 営業収益                | 2,461  | 2,502  | +40  | +2% |
| 賃貸                  | 392    | 387    | △4   |     |
| 分譲                  | 225    | 289    | +63  |     |
| 施設営業                | 30     | 21     | △8   |     |
| 海外                  | 95     | 83     | △11  |     |
| 営業利益                | 611    | 657    | +46  | +8% |
| 営業外収益               | 65     | 62     | △3   |     |
| 営業外費用               | 97     | 112    | +15  |     |
| 経常利益                | 579    | 607    | +27  | +5% |
| 特別利益                | 452    | 19     | △432 |     |
| 特別損失                | 566    | 141    | △425 |     |
| 税金等調整前当期純利益         | 465    | 485    | +20  |     |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 321    | 313    | △8   | △3% |

## ■ 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                |

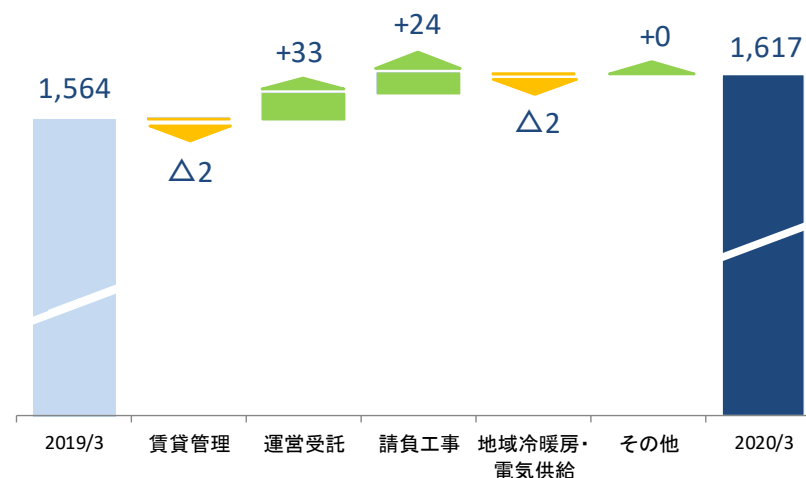
# 2020年3月期 セグメント別概要(賃貸)

|              | 2019/3 | 2020/3 | 前期比 |
|--------------|--------|--------|-----|
| 営業収益         | 1,564  | 1,617  | +53 |
| 賃貸管理事業       | 1,114  | 1,112  | △2  |
| 運営受託事業       | 194    | 228    | +33 |
| 請負工事業        | 73     | 98     | +24 |
| 地域冷暖房・電気供給事業 | 56     | 53     | △2  |
| その他事業        | 124    | 124    | +0  |
| 営業利益         | 392    | 387    | △4  |

(単位:億円)

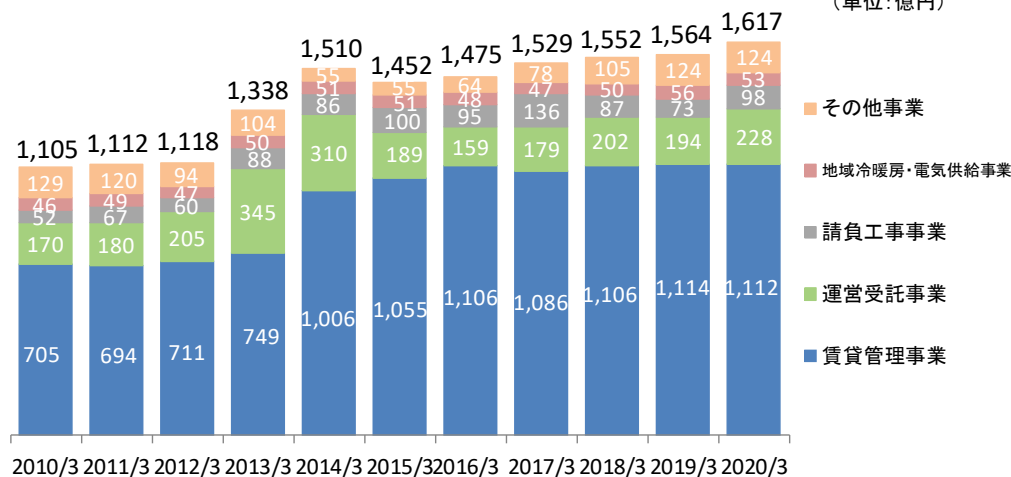
## サブセグメント別の増減

(単位:億円)



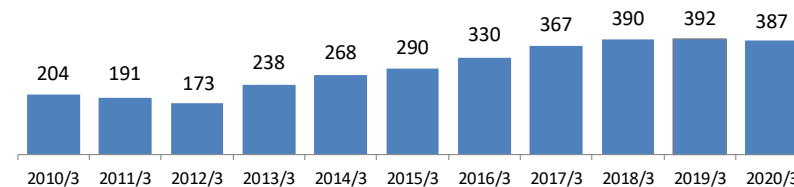
## 営業収益の推移

(単位:億円)



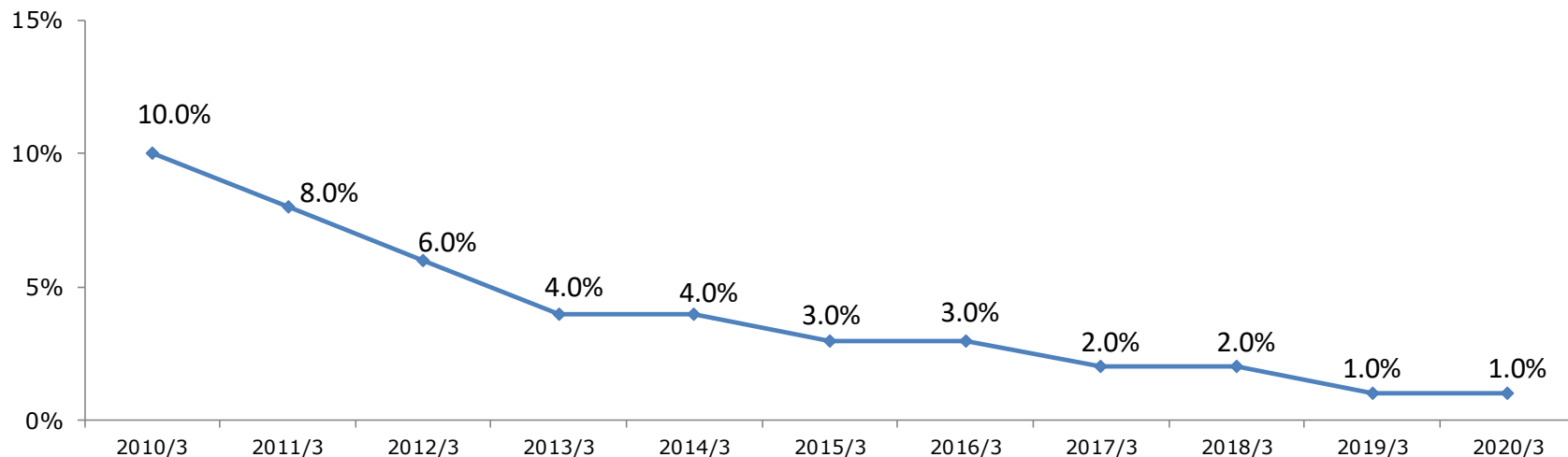
## 営業利益の推移

(単位:億円)

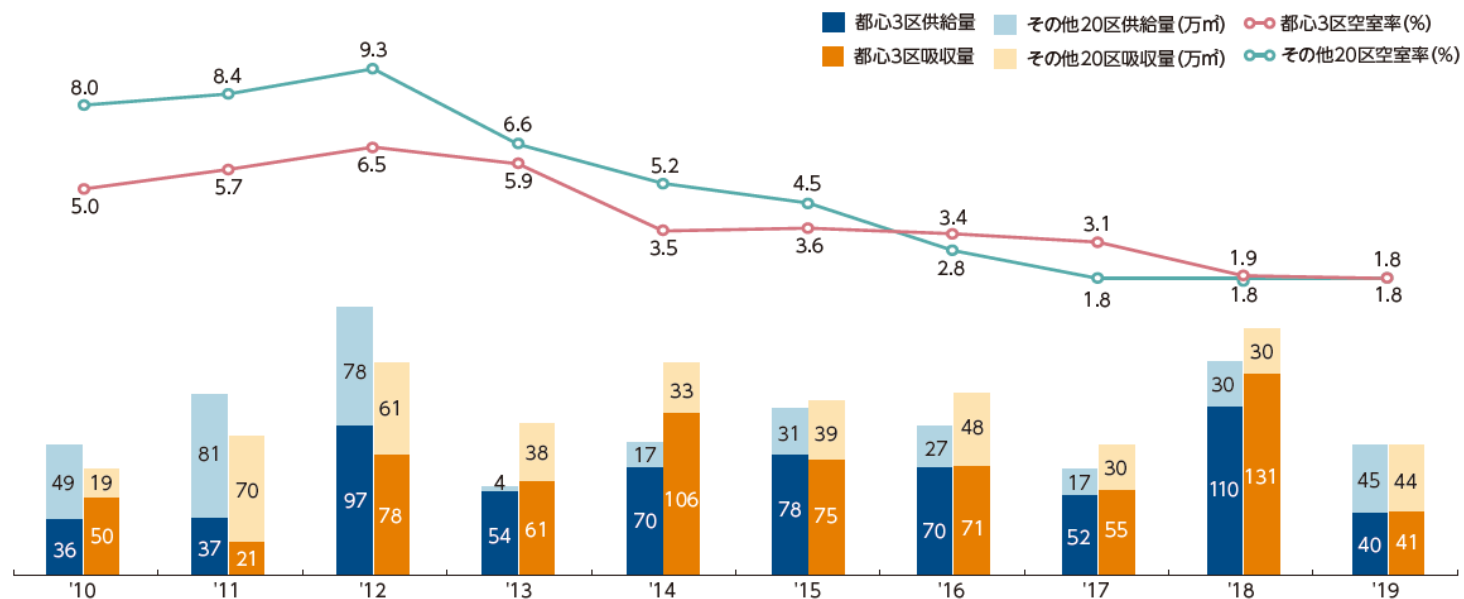


# セグメント別概要(賃貸)～オフィス～

## ■オフィス空室率



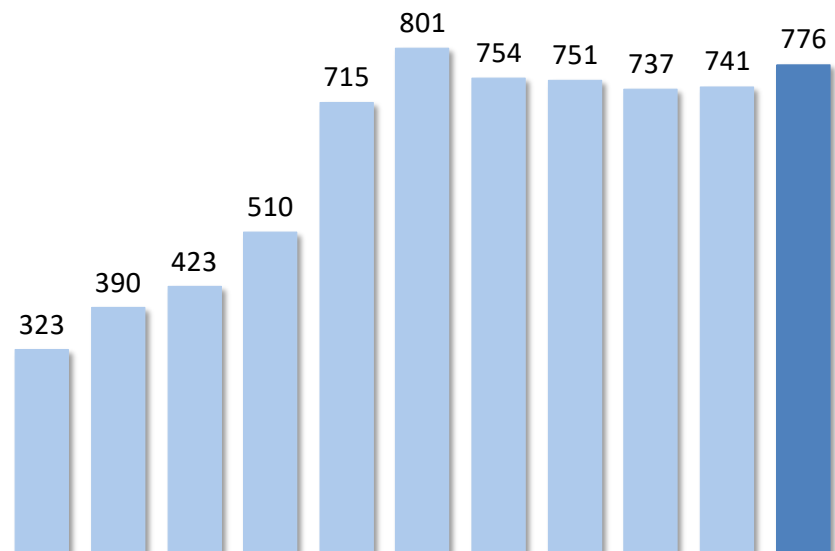
## ■東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査(2020年5月25日リリース)





# セグメント別概要(賃貸)～ポートフォリオ～

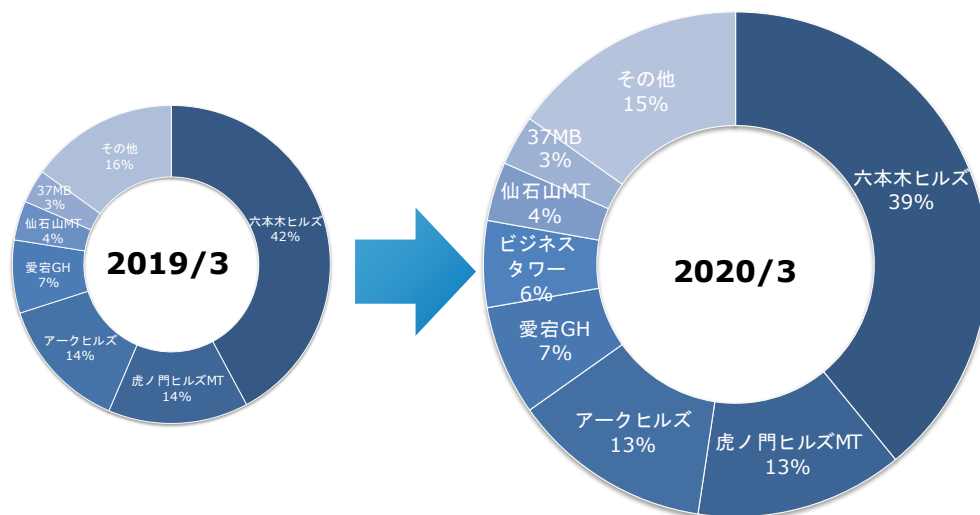
■主要ビルの貸付面積推移(千㎡)



2010/3 2011/3 2012/3 2013/3 2014/3 2015/3 2016/3 2017/3 2018/3 2019/3 2020/3

※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



六本木ヒルズ森タワー



アークヒルズ  
仙石山森タワー



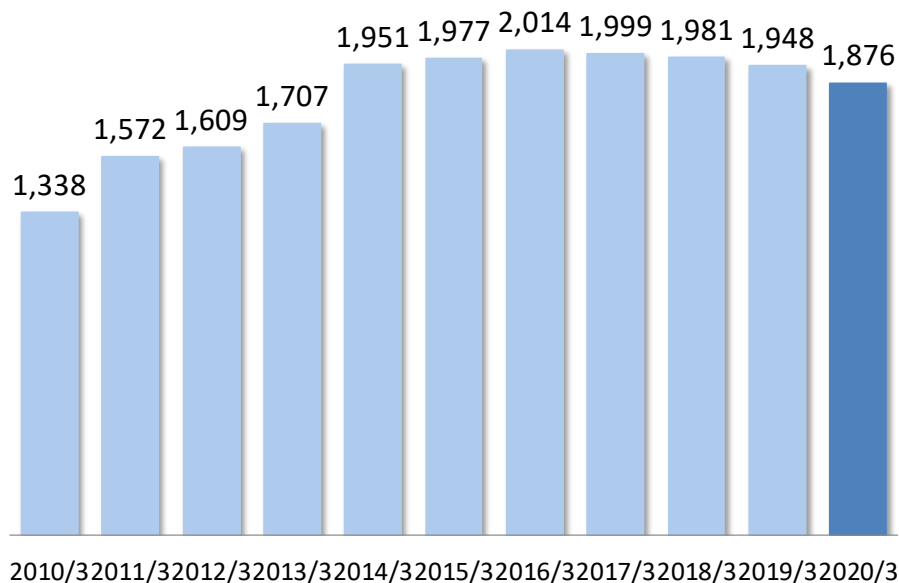
虎ノ門ヒルズ森タワー



虎ノ門ヒルズ  
ビジネスタワー

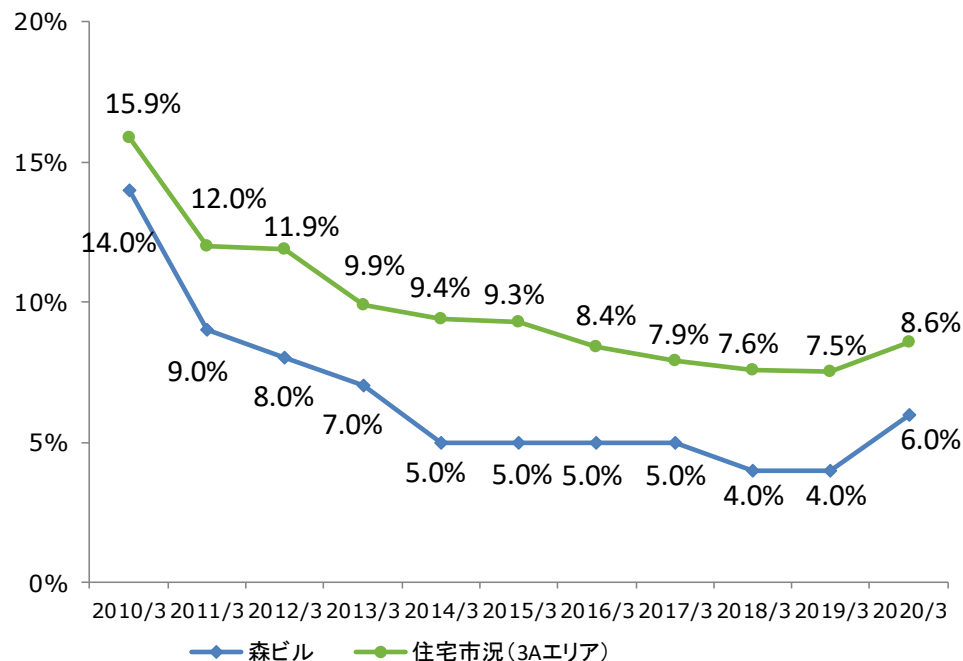
# セグメント別概要(賃貸)～住宅～

## ■稼働賃貸戸数の推移



※有価証券報告書の「業績等の概要」より

## ■賃貸住宅空室率



(出典)ケン不動産投資顧問(株)



元麻布ビルズ



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



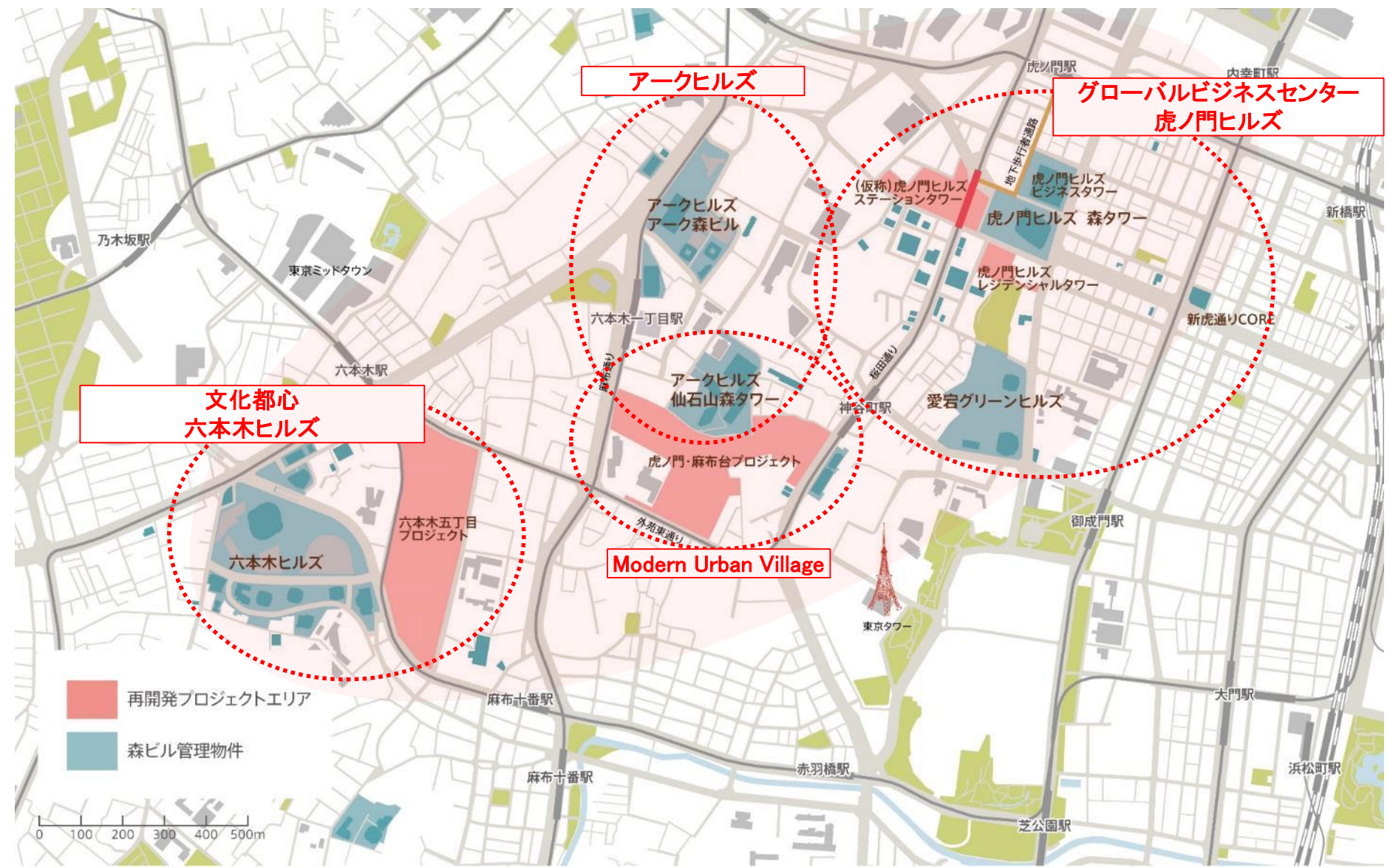
アークヒルズ  
仙石山レジデンス



虎ノ門ヒルズ  
レジデンス



# 現在計画・進行中の当社プロジェクト





# 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー 竣工

- グローバルレベルの大規模オフィスは、日系・外資系問わず、様々な業種の企業で、満室稼働。
- 高品質の商業フロアのほか、大企業の新規事業創出の支援を行うインキュベーション施設も設置。
- 空港リムジンバスや都心部と臨海部を結ぶBRTも発着。環状第2号線が全面開通すれば羽田空港へのアクセスも大幅に向上することから、世界と都心部を繋ぐ「東京の玄関口」に。東京メトロ銀座線 虎ノ門駅と日比谷線 虎ノ門ヒルズ駅を地下歩行者通路で直結し、交通結節点として機能する。

## ■外観デザイン



建築家 クリストフ・インゲンホーフ氏(独)を起用。レジデンシャルタワーと一体的にデザインすることで調和を図り、ランドマークとしての視認性を高める。

## ■インキュベーションセンター「ARCH」



大企業の新規事業創発に特化し、様々な分野のイノベーターが集う、約3,800㎡のインキュベーションセンター。日本独自のイノベーションエコシステムの拠点となることを目指す。

## ■商業フロア



約7,600㎡の商業空間に、高品質な食品スーパーや大型飲食施設、物販店舗を備える。

## ■バスターミナル



都心と臨海を結ぶBRT、空港リムジンバスが発着し交通結節点として機能する。

## ■外構部分



約1,200㎡の緑豊かな公園を整備。虎ノ門ヒルズエリアに新たなグリーンネットワークを創出する。

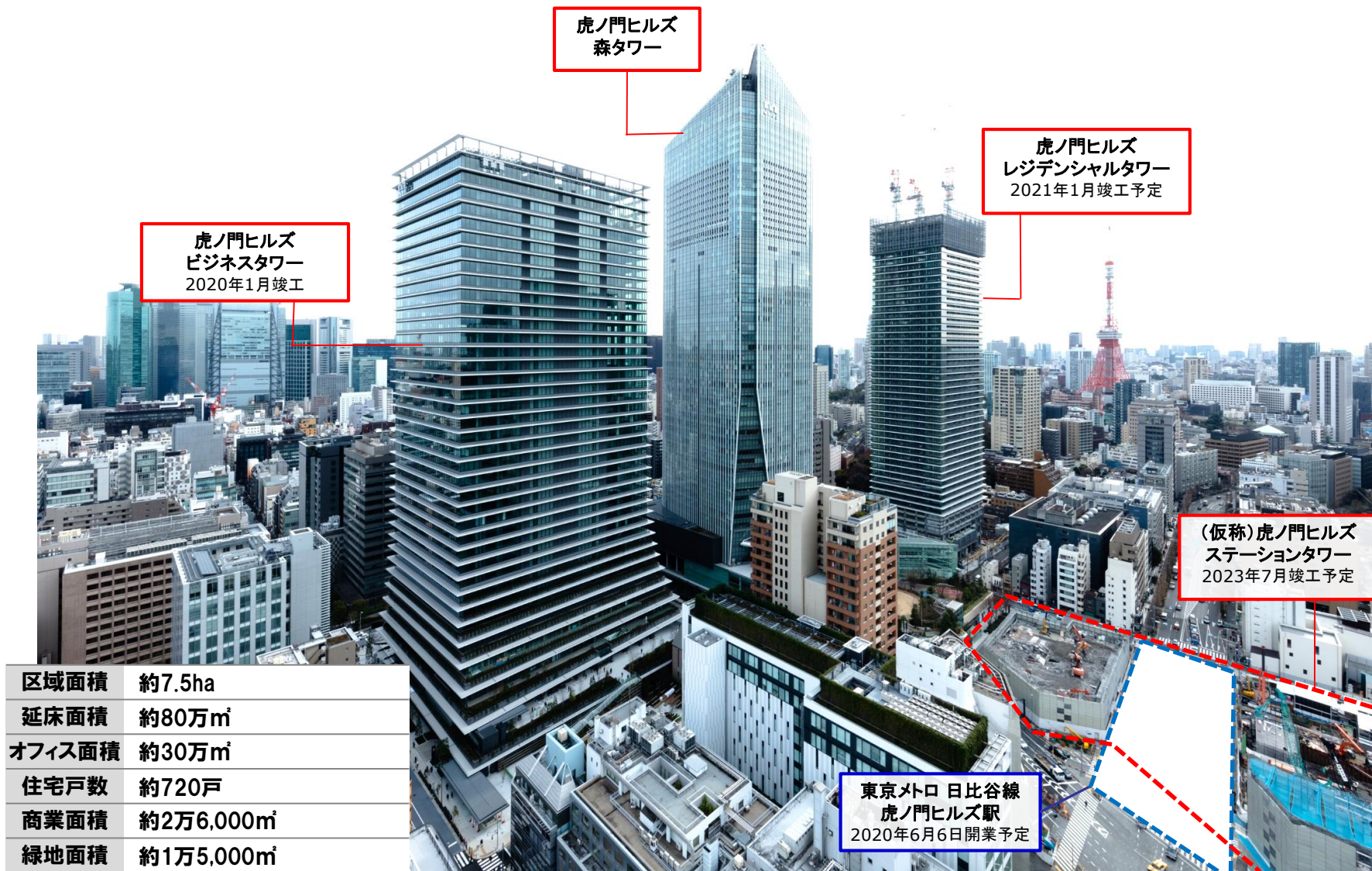


虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー 外観(2020年1月撮影)

5階～36階の総貸室面積 約96,000㎡、1フロア3,000㎡の大規模オフィスには、約1万人の就業者を迎える。



# 「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を形成



虎ノ門ヒルズエリア現況(2020年1月撮影)

# 「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を形成



## 虎ノ門ヒルズ 森タワー(2014年竣工)

敷地面積 : 17,069㎡  
延床面積 : 244,360㎡  
高さ/階数 : 247m/地上52階  
用途構成 : オフィス、商業、住宅、ホテル、カンファレンス等

## 虎ノ門一丁目地区(2020年1月竣工)

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー  
敷地面積 : 約10,065㎡  
延床面積 : 約172,925㎡  
高さ/階数 : 約185m/地上36階  
用途構成 : オフィス、商業、ビジネス支援施設、バスターミナル等

## 愛宕山周辺地区(2021年1月竣工予定)

虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー  
敷地面積 : 約6,530㎡  
延床面積 : 約121,000㎡  
高さ/階数 : 約220m/地上54階  
用途構成 : 住宅、商業、子育て支援施設、スパ等

## 虎ノ門一・二丁目地区(2023年7月竣工予定) (仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー

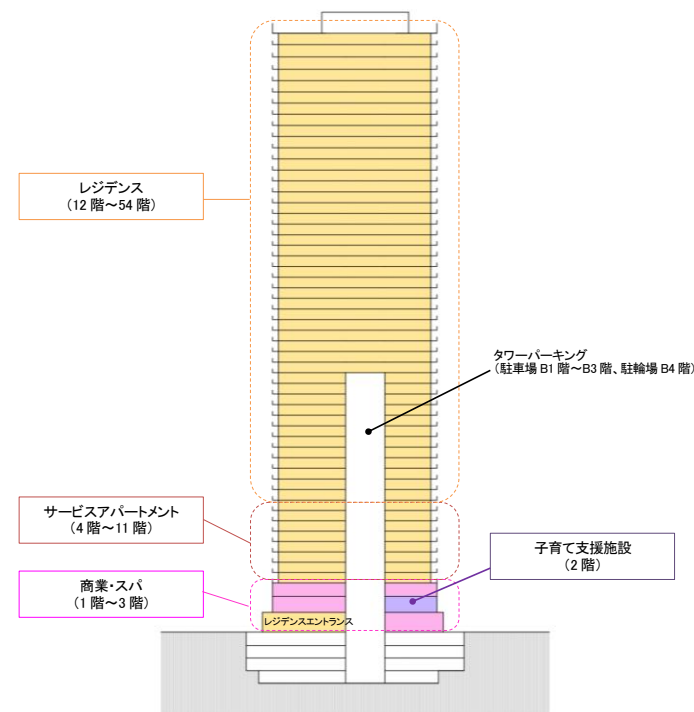
敷地面積 : 約13,960㎡  
延床面積 : 約255,300㎡  
高さ/階数 : 約265m/地上49階  
用途構成 : オフィス、商業、ホテル、ビジネス発信拠点等

|                         | 2015年              | 2016年               | 2017年      | 2018年              | 2019年                | 2020年       | 2021年          | 2022年 | 2023年          |
|-------------------------|--------------------|---------------------|------------|--------------------|----------------------|-------------|----------------|-------|----------------|
| 虎ノ門ヒルズ<br>ビジネスタワー       | ●7月→<br>都市計画<br>決定 | ●1月→<br>再開発組合<br>設立 | ●2月→<br>着工 |                    |                      | ●1月→<br>竣工  |                |       |                |
| 虎ノ門ヒルズ<br>レジデンシャルタワー    | ●9月→<br>都市計画決定     |                     | ●3月→<br>着工 |                    |                      |             | ●1月→<br>竣工(予定) |       |                |
| (仮称)虎ノ門ヒルズ<br>ステーションタワー |                    |                     |            | ●3月→<br>都市計画<br>決定 | ●11月→<br>再開発<br>組合設立 | ●11月→<br>着工 |                |       | ●7月→<br>竣工(予定) |
| 新虎通りCORE                |                    | ●7月→<br>着工          |            | ●9月→<br>竣工         |                      |             |                |       |                |



# 虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー

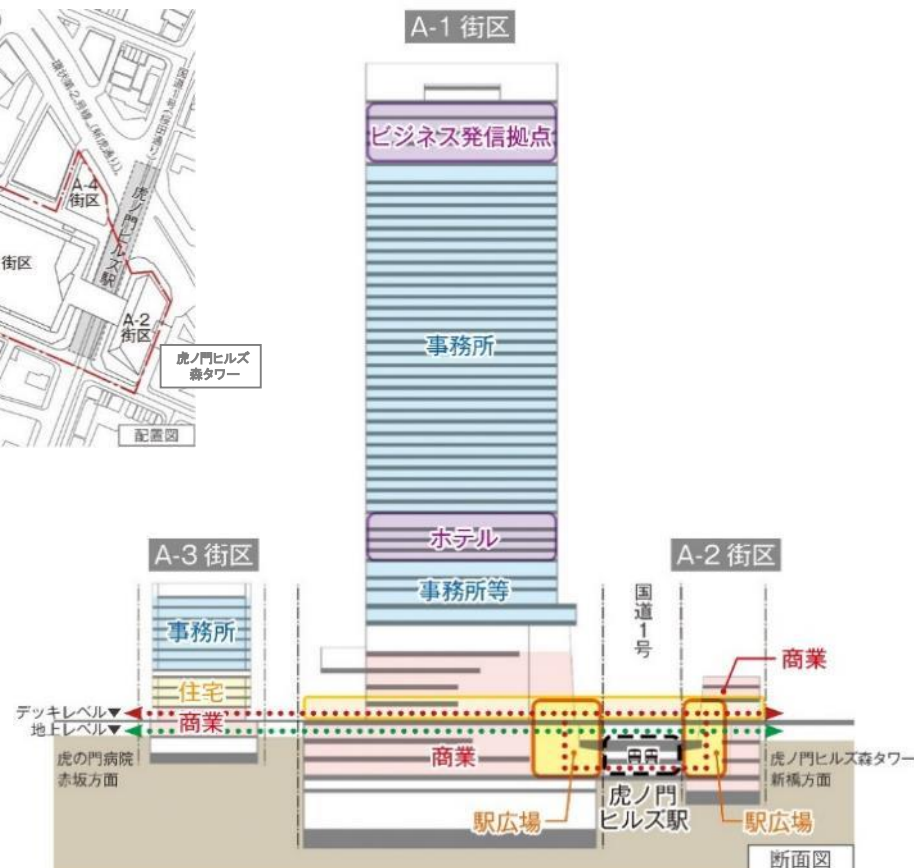
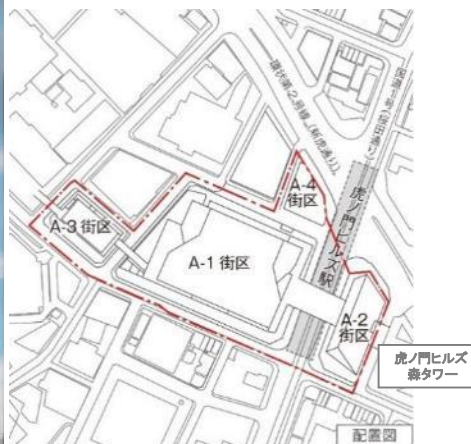
- エリア最大規模の住宅棟。グローバルレベルのレジデンスを約550戸を供給し、ディテールにまで徹底的にこだわり、成熟した日本ならではの住まいを提供。森ビルの住宅ブランド「MORI LIVING」シリーズの最高峰となる。
- デッキを通じて虎ノ門ヒルズ 森タワーやビジネスタワーと繋げることで、虎ノ門ヒルズエリアにおける回遊性を向上。
- 地上54階建て、約220mの高さは住宅棟としては日本一。





# (仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー

- 2019年11月25日に本体工事が着工。2023年7月の竣工予定。
- 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」(2020年6月6日開業予定)と一体となった駅広場や、周辺開発と連携した地上・地下・デッキレベルの歩行者ネットワークを整備。
- A-1街区(高層棟)の最上部には、大企業やベンチャー企業、起業家から広く一般の方にも開かれた交流施設を設置し、新たなビジネスやイノベーションの発信拠点を目指す。



# ヒルズの未来形 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

- 六本木ヒルズに匹敵する圧倒的なスケールとインパクト。国際都市の洗練さと、小さな村のような親密さを兼ね備えた、世界に類のない、全く新しい街が誕生。
- 約8.1haの区域に、オフィス、住宅、ホテル、インターナショナルスクール、商業施設、文化施設など、多彩な都市機能を一体的に整備。
- コンセプトは「Modern Urban Village」。圧倒的な緑に囲まれた、広場のような街が誕生。自然と調和した環境の中で、「Green」と「Wellness」を柱に、多様な人々が集い、人間らしさの追求と新たなコミュニティの形成を目指す。



桜田通り 神谷町駅方面から計画地を望む  
(イメージ)



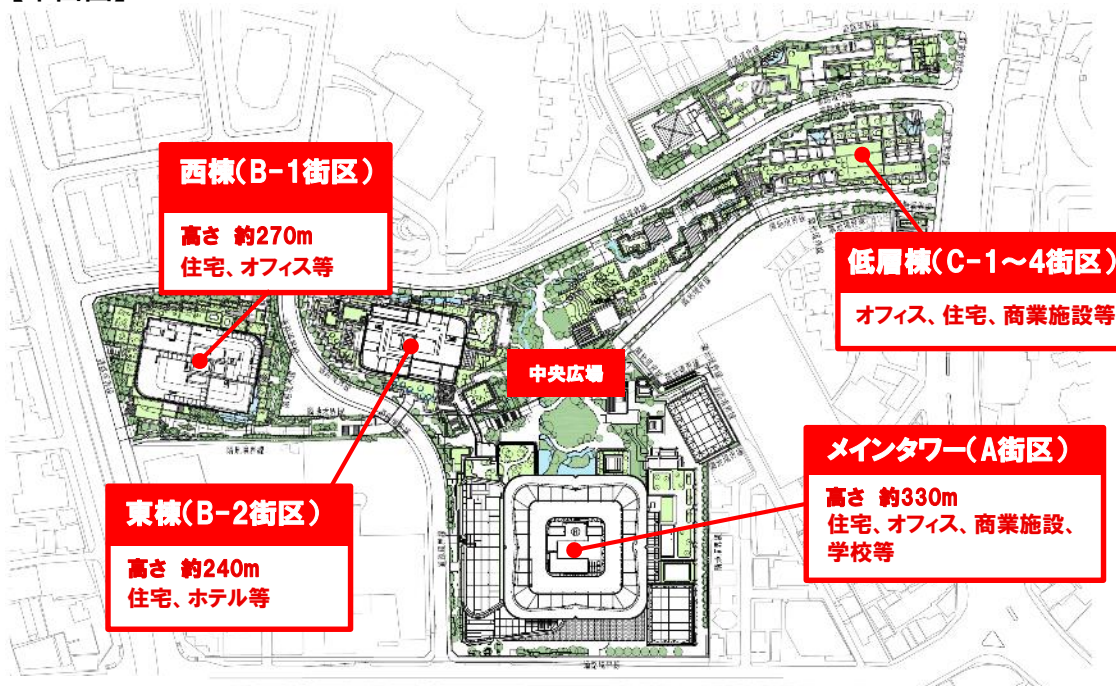
中央広場(イメージ)

| 1990年                     | 2000年                 | 2010年               | 2020年                                                                   | 区域面積 | 約8.1ha      |
|---------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|------|-------------|
| ●街づくり協議会<br>設立<br>(1989年) | ●再開発準備組合設立<br>(1993年) | ●開発エリア変更<br>(2001年) | ●都市計画決定<br>(2017年9月)<br>●再開発組合設立<br>(2018年3月)<br>●権利変換計画認可<br>(2019年2月) | 建築面積 | 約63,900㎡    |
|                           |                       |                     | ●着工<br>(2019年8月)                                                        | 延床面積 | 約860,400㎡   |
|                           |                       |                     | ●竣工(予定)<br>(2023年3月)                                                    | 着工   | 2019年8月     |
|                           |                       |                     |                                                                         | 竣工   | 2023年3月(予定) |

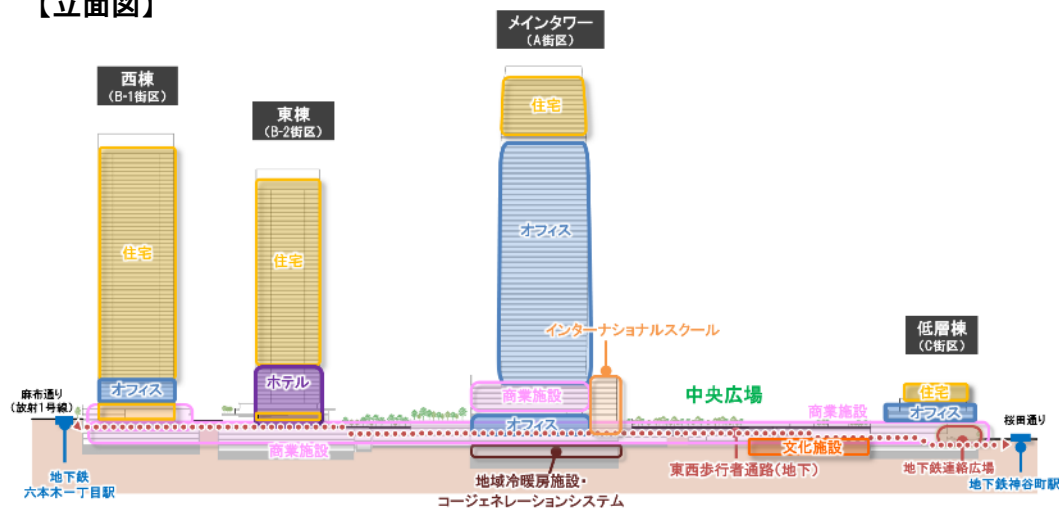


# ヒルズの未来形 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

【平面図】



【立面図】



商業エリア(イメージ)



フードマーケット(イメージ)



インターナショナルスクール (イメージ)





## ■不動産販売事業

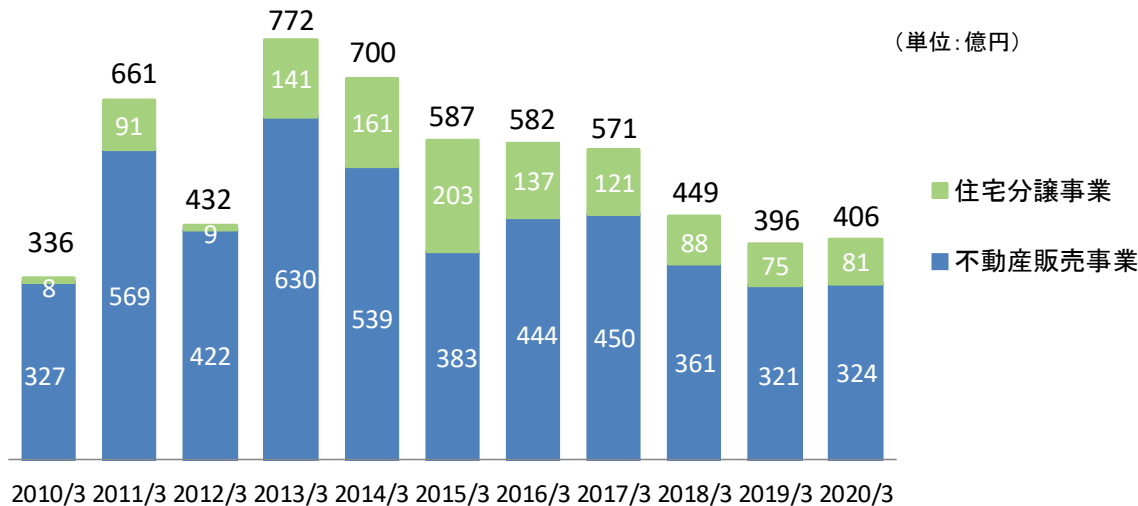
(単位:億円)

|              | 2019/3 | 2020/3 | 前期比 |
|--------------|--------|--------|-----|
| 営業収益         | 396    | 406    | +9  |
| 投資家向け不動産販売事業 | 321    | 324    | +2  |
| 個人顧客向け住宅分譲事業 | 75     | 81     | +6  |
| 営業利益         | 225    | 289    | +63 |



虎ノ門ヒルズ森タワー

## ■営業収益の推移



## ■住宅分譲事業



アークヒルズ仙石山レジデンス

# 2020年3月期 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

|          | 2019/3 | 2020/3 | 前期比 |
|----------|--------|--------|-----|
| 営業収益     | 304    | 293    | △10 |
| ホテル事業    | 225    | 216    | △8  |
| 会員制クラブ事業 | 57     | 55     | △1  |
| ゴルフ事業    | 21     | 21     | △0  |
| 営業利益     | 30     | 21     | △8  |

## ■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  
鉄板焼「けやき坂」



- アンダーズ東京  
ザ タヴァン グリル & ラウンジ



### ゴルフ事業

- 穴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」



- 静ヒルズカントリークラブ  
「静ヒルズレディース 森ビルカップ」



# 2020年3月期 セグメント別概要(海外)

|        | 2019/3 | 2020/3 | 前期比 |
|--------|--------|--------|-----|
| 営業収益   | 272    | 237    | △35 |
| 事務所    | 210    | 185    | △24 |
| ホテルその他 | 61     | 51     | △10 |
| 営業利益   | 95     | 83     | △11 |

|        |                      |
|--------|----------------------|
| 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 |



上海環球金融中心  
2008年8月竣工

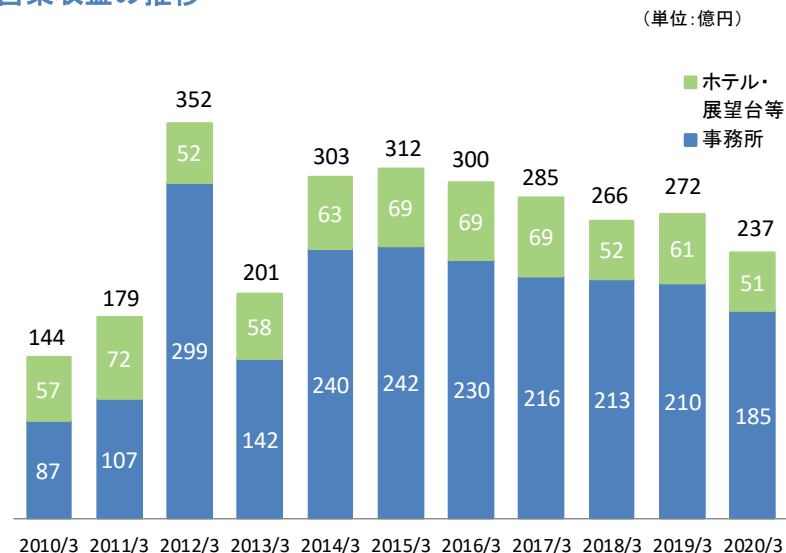


パーク ハイアット 上海

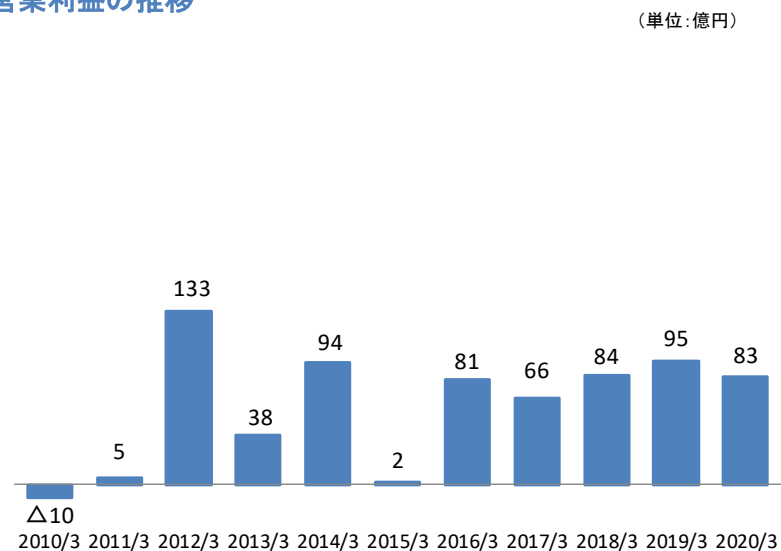


展望台(スカイウォーク100)  
地上474m

## ■営業収益の推移



## ■営業利益の推移





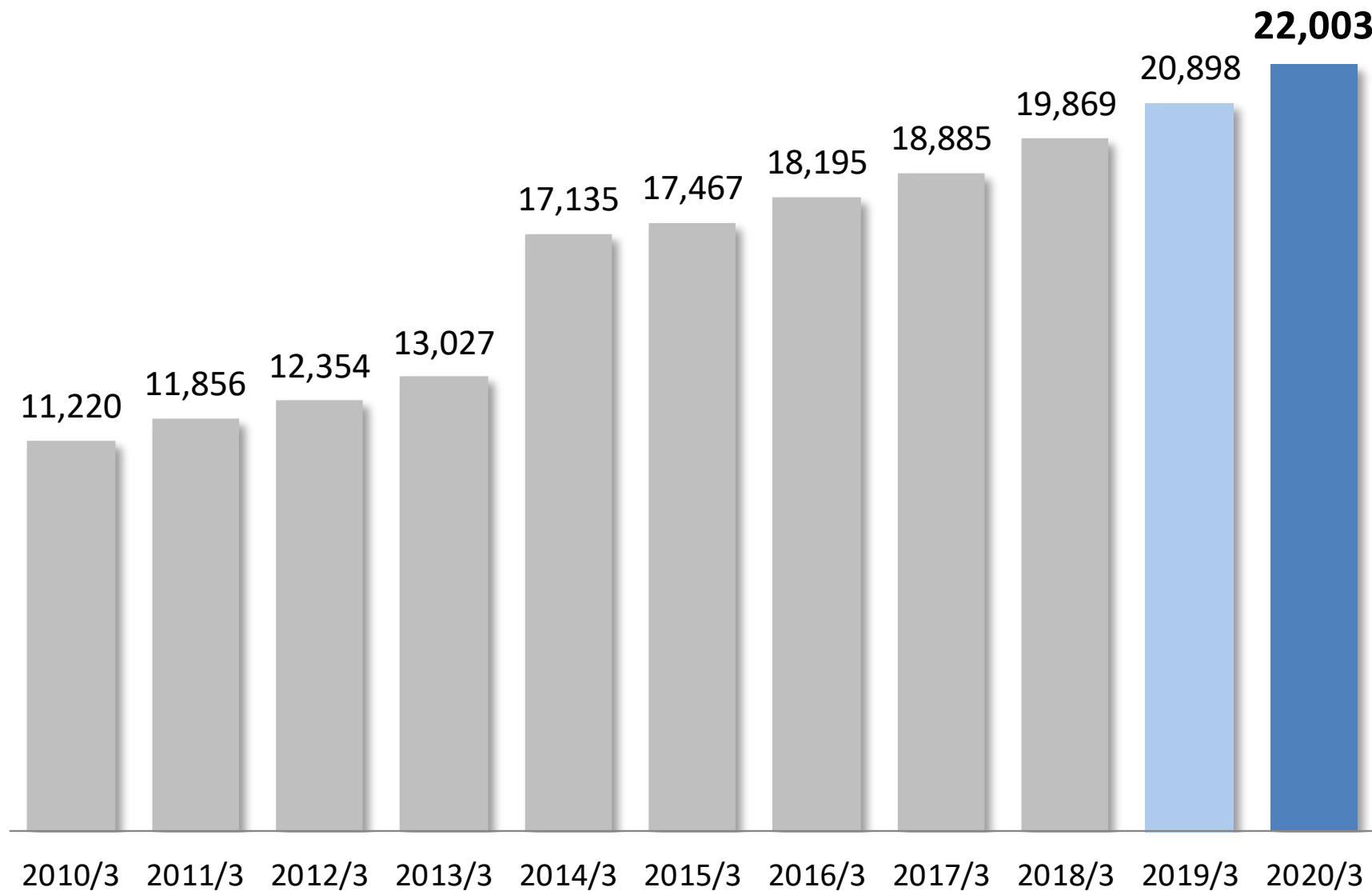
# 2020年3月期 連結貸借対照表の概要

(単位: 億円)

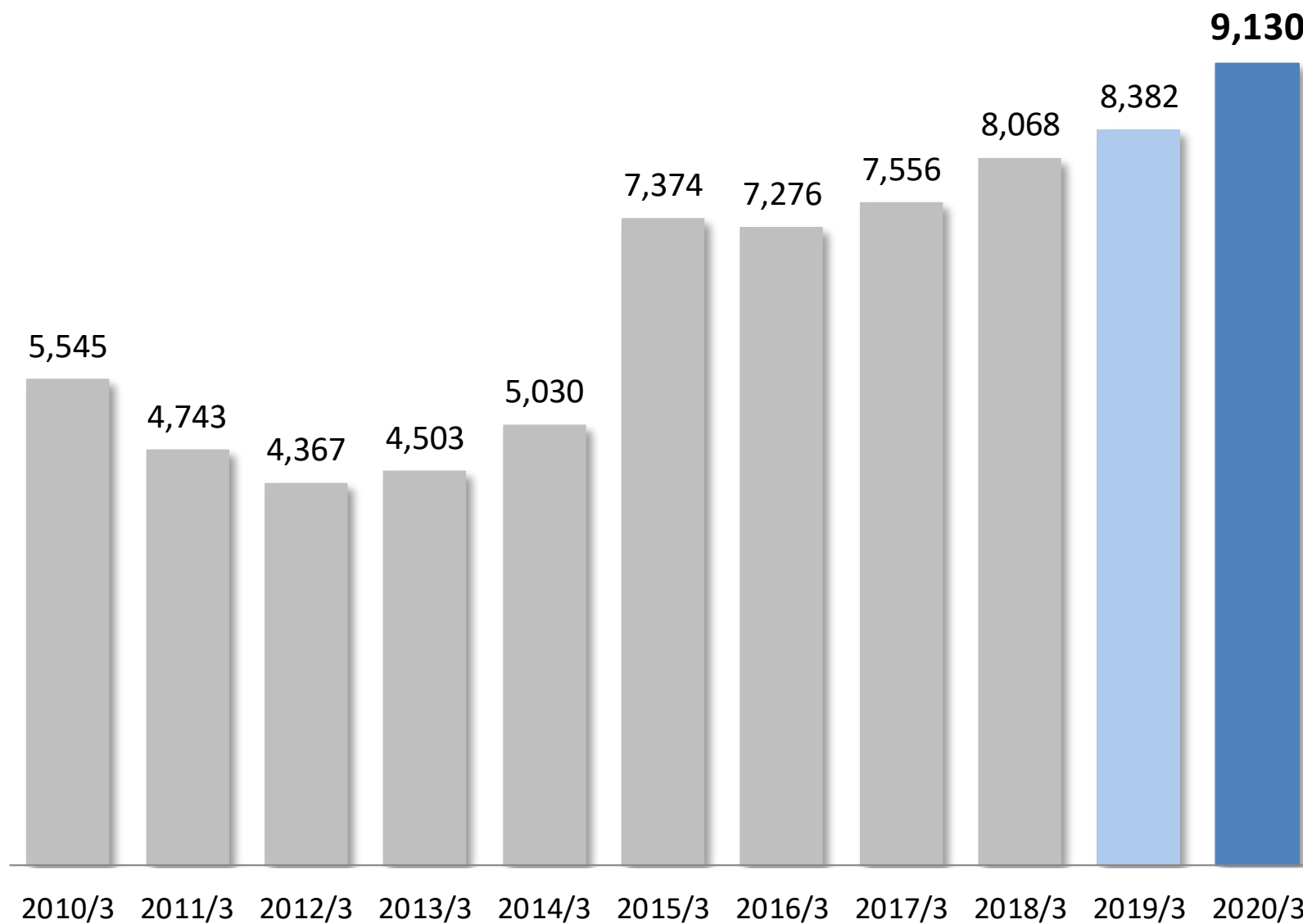


# 2020年3月期 総資産の推移

(単位: 億円)



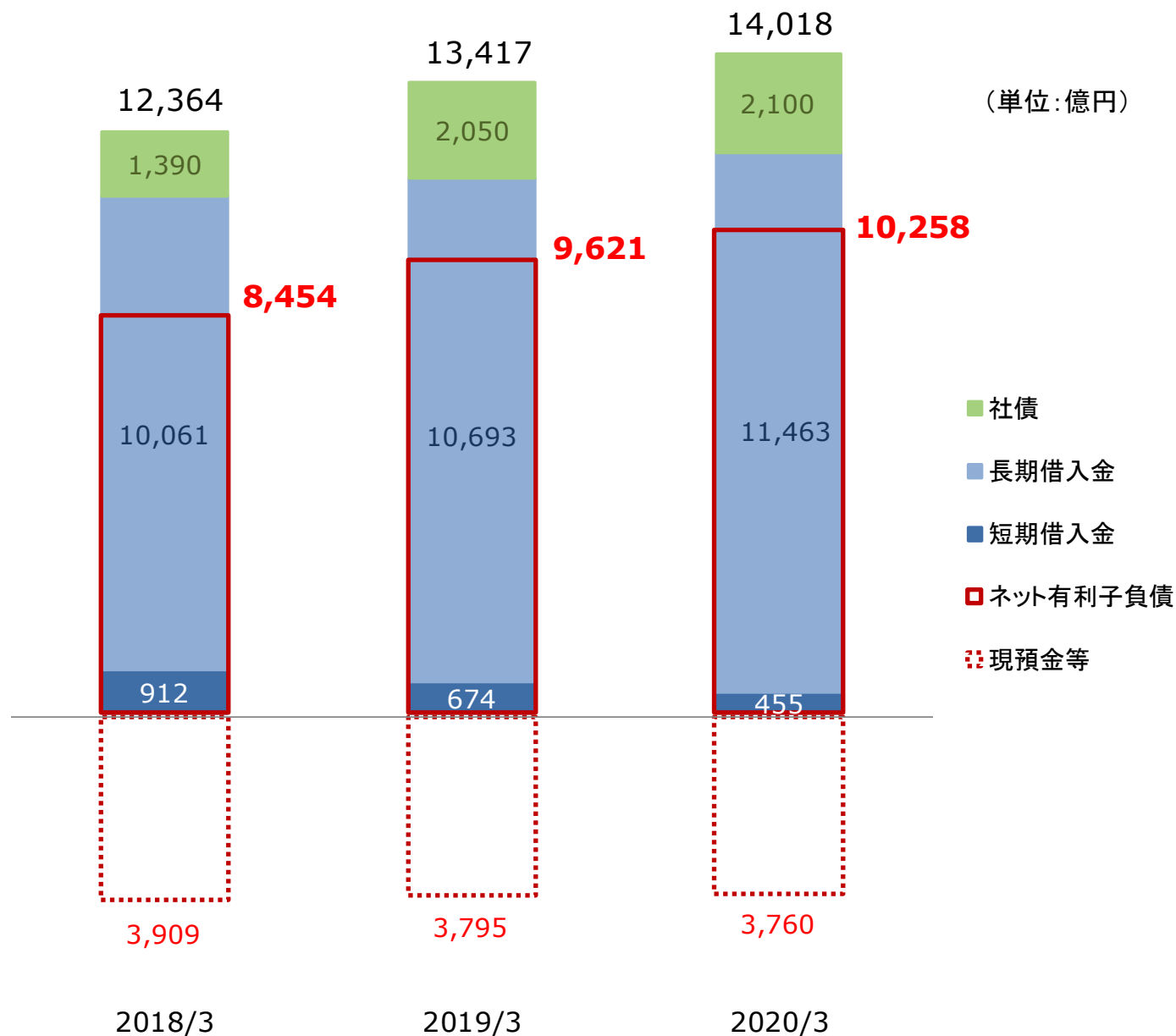
(単位: 億円)



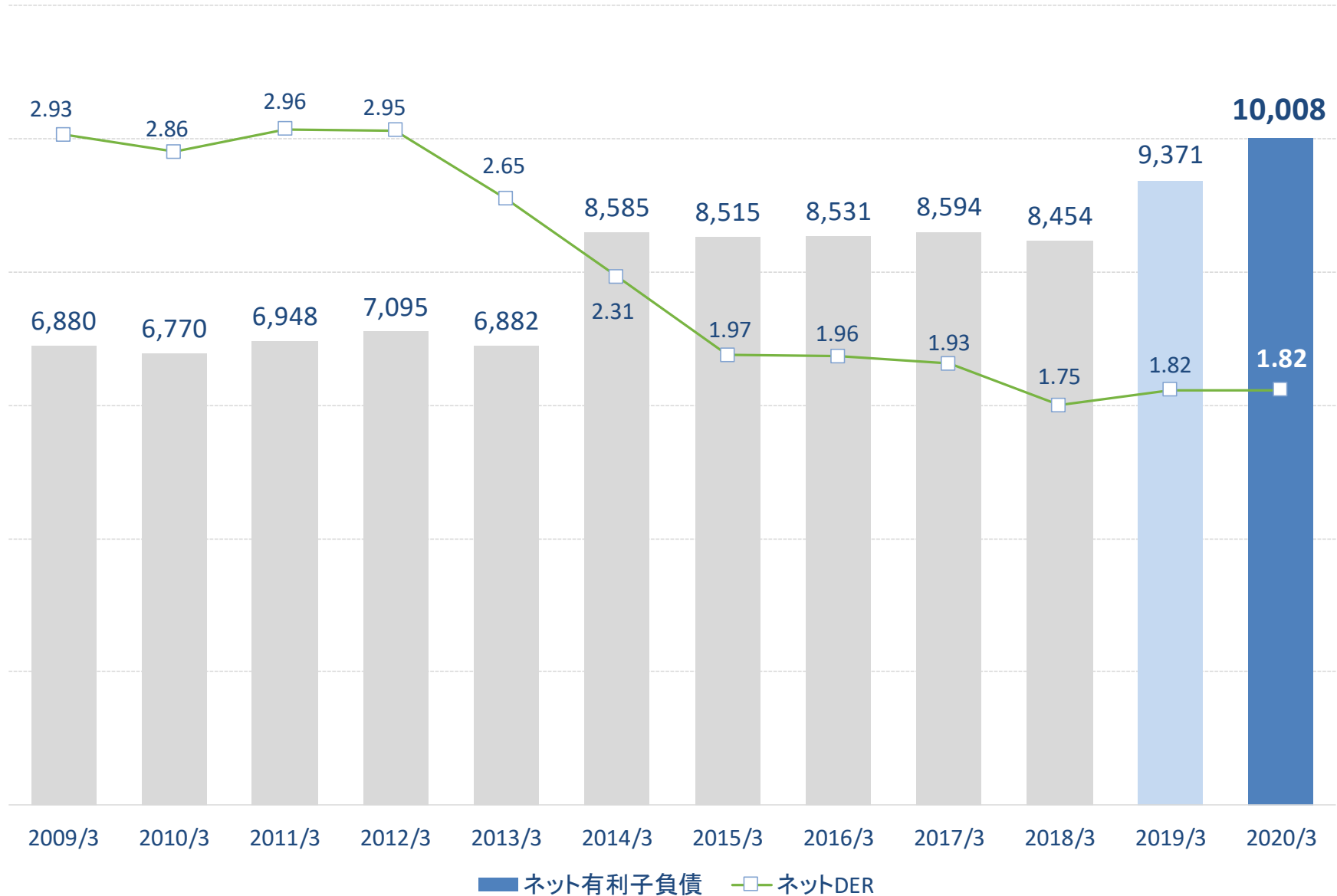
※有価証券報告書の「賃貸等不動産関係」より



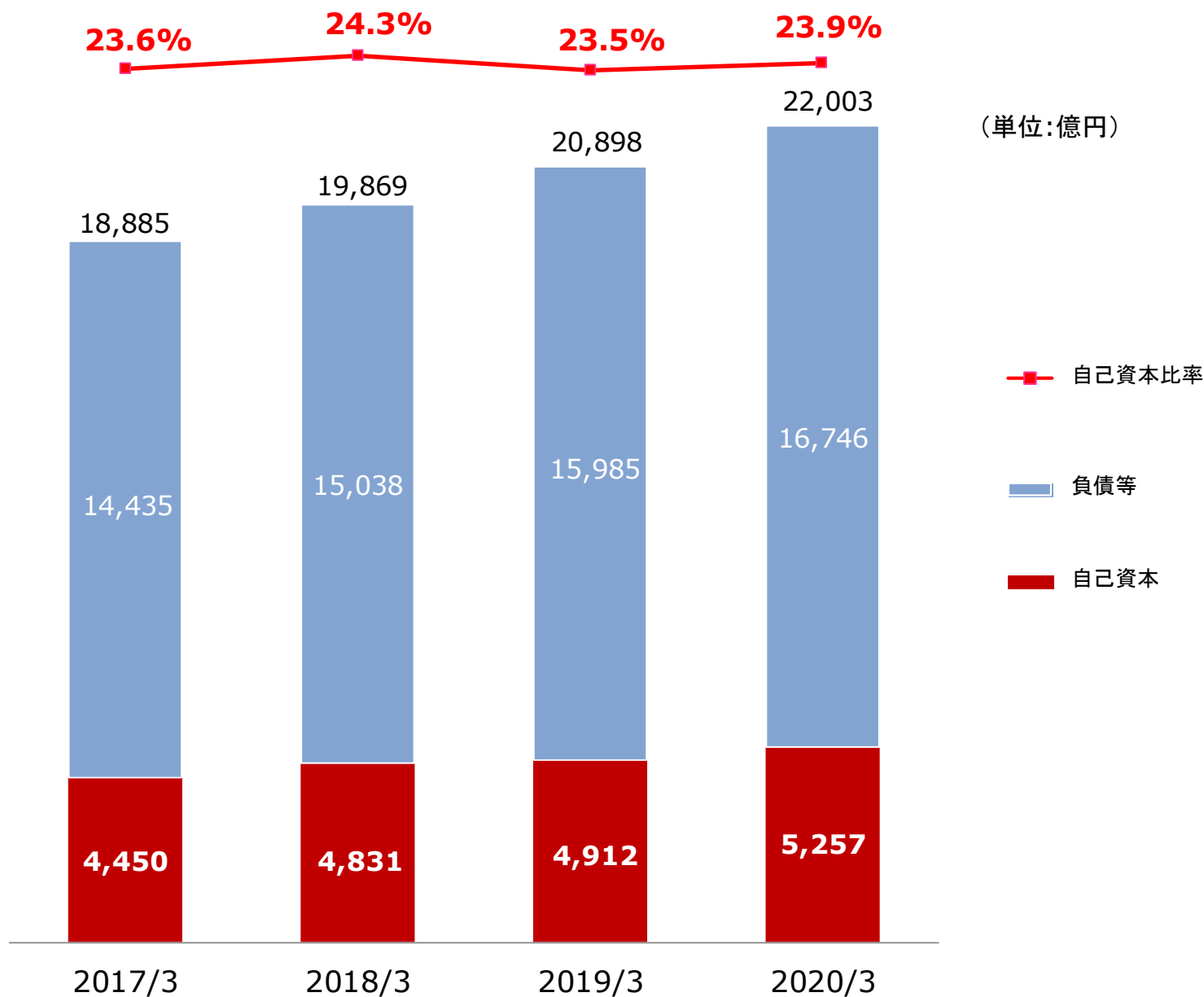
# 2020年3月期 有利子負債の状況



# ネット有利子負債、ネットDERの推移(ハイブリッド証券考慮後)

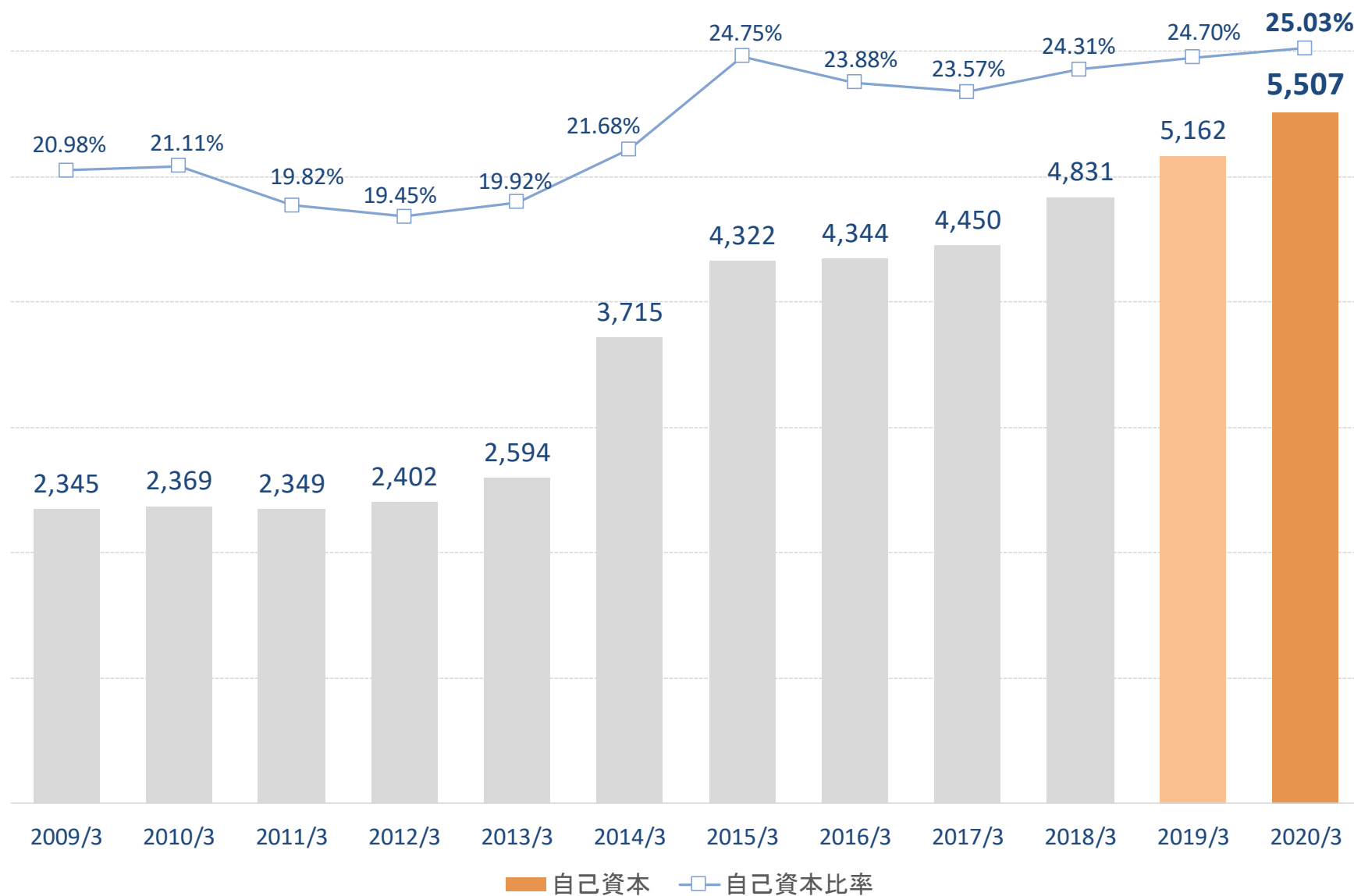


# 2020年3月期 自己資本(比率)の状況





# 自己資本(比率)の推移(ハイブリッド証券考慮後)



01 2020年3月期 決算概要

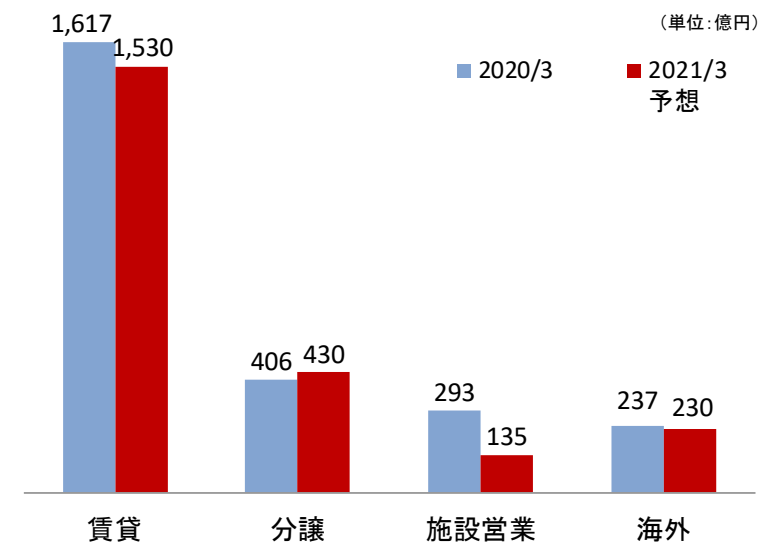
02 2021年3月期 業績予想

03 参考資料

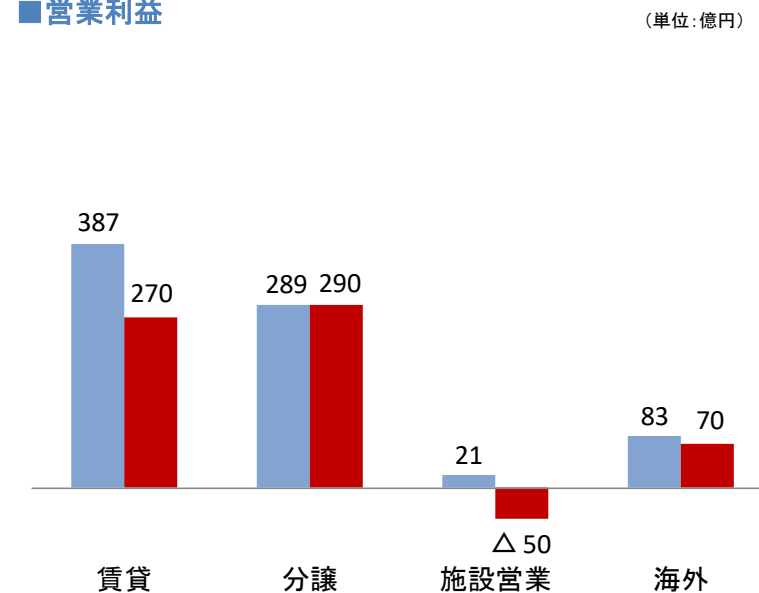
# 2021年3月期 業績予想

|                     | 2020/3 | 2021/3<br>予想 | (単位:億円)<br>前期比 |
|---------------------|--------|--------------|----------------|
| 営業収益                | 2,502  | 2,255        | △247           |
| 賃貸                  | 1,617  | 1,530        | △87            |
| 分譲                  | 406    | 430          | +23            |
| 施設営業                | 293    | 135          | △158           |
| 海外                  | 237    | 230          | △7             |
| 営業利益                | 657    | 440          | △217           |
| 賃貸                  | 387    | 270          | △117           |
| 分譲                  | 289    | 290          | +0             |
| 施設営業                | 21     | △ 50         | △71            |
| 海外                  | 83     | 70           | △13            |
| 経常利益                | 607    | 400          | △207           |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 313    | 280          | △33            |

## ■ 営業収益



## ■ 営業利益



01 2020年3月期 決算概要

02 2021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

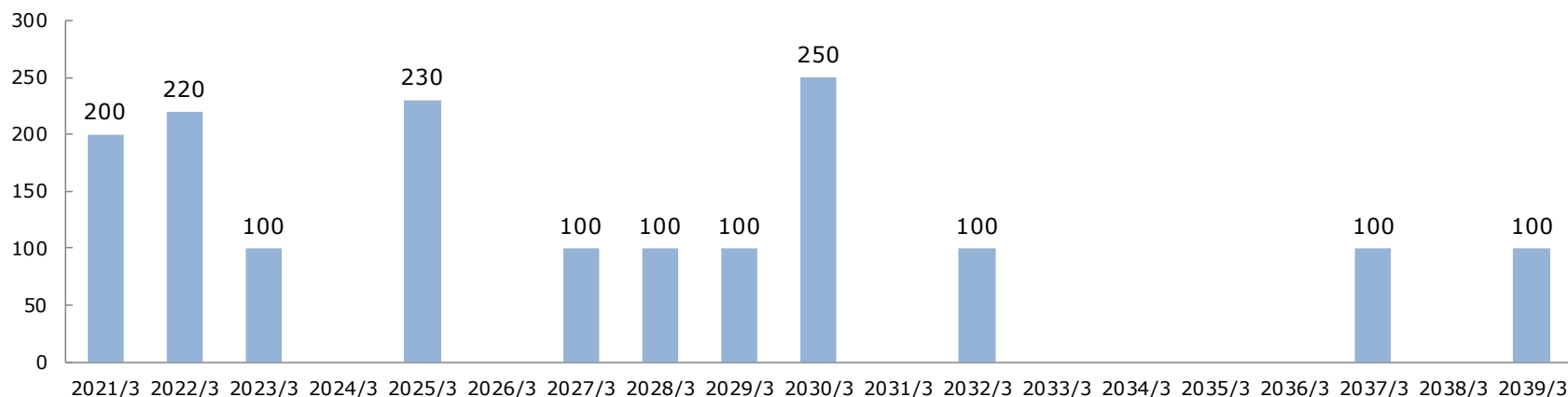
## 起債方針

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  |
| 第22回債  | 2018年3月2日   | 2023年3月8日   | 5年  | 100億   | 0.180% | 30.1bp  | 2.9bp   |
| 第23回債  | 2018年5月11日  | 2038年5月17日  | 20年 | 100億   | 0.970% | 44.7bp  | 28.0bp  |
| 第24回債  | 2018年8月10日  | 2028年8月16日  | 10年 | 100億   | 0.460% | 35.0bp  | 7.5bp   |
| 第25回債  | 2019年7月25日  | 2029年7月31日  | 10年 | 100億   | 0.340% | 48.6bp  | 26.7bp  |
| 第26回債  | 2019年11月8日  | 2029年11月14日 | 10年 | 150億   | 0.320% | 37.0bp  | 15.9bp  |
| 第1回劣後債 | 2019年1月17日  | 2056年1月31日  | 37年 | 500億   | 1.430% | 158.0bp | 137.0bp |
| 社債残高計  | -           | -           | -   | 2,100億 | -      | -       | -       |

## ■償還スケジュール(億円)



\*劣後債を除く

# ポートフォリオ一覧(主要物件)

|      |               |                                                                                   |               |                                                                                   |                               |                                                                                   |                    |                                                                                     |                |                                                                                     |                 |                                                                                     |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 1             |  | 2             |  | 3                             |  | 4                  |  | 5              |  | 6               |  |
| 物件名  | アーク森ビル        |                                                                                   | 恒生銀行大厦        |                                                                                   | 愛宕グリーンヒルズ<br>MORIタワー フォレストタワー |                                                                                   | 元麻布ヒルズ<br>フォレストタワー |                                                                                     | 六本木ヒルズ<br>森タワー |                                                                                     | オランダヒルズ<br>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          |                                                                                     | 港区虎ノ門           |                                                                                     |
| 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        |                                                                                     | 2005年2月         |                                                                                     |
| 階数   | 地上37階<br>地下4階 |                                                                                   | 地上46階<br>地下4階 |                                                                                   | 地上42階<br>地下2階                 | 地上42階<br>地下5階                                                                     | 地上29階<br>地下3階      |                                                                                     | 地上54階<br>地下6階  |                                                                                     | 地上24階<br>地下2階   |                                                                                     |
| 延床面積 | 181,833㎡      |                                                                                   | 116,824㎡      |                                                                                   | 86,570㎡                       | 62,475㎡                                                                           | 45,023㎡            |                                                                                     | 379,408㎡       |                                                                                     | 35,656㎡         |                                                                                     |

|      |              |                                                                                    |                |                                                                                    |                   |                                                                                    |                |                                                                                      |                   |                                                                                      |
|------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 7            |  | 8              |  | 9                 |  | 10             |  | 11                |  |
| 物件名  | 表参道ヒルズ       |                                                                                    | 上海環球金融中心       |                                                                                    | アークヒルズ<br>仙石山森タワー |                                                                                    | 虎ノ門ヒルズ<br>森タワー |                                                                                      | 虎ノ門ヒルズ<br>ビジネスタワー |                                                                                      |
| 所在地  | 渋谷区神宮前       |                                                                                    | 上海市浦東新区        |                                                                                    | 港区六本木             |                                                                                    | 港区虎ノ門          |                                                                                      | 港区虎ノ門             |                                                                                      |
| 竣工年月 | 2006年1月      |                                                                                    | 2008年8月        |                                                                                    | 2012年8月           |                                                                                    | 2014年5月        |                                                                                      | 2020年1月           |                                                                                      |
| 階数   | 地上6階<br>地下6階 |                                                                                    | 地上101階<br>地下3階 |                                                                                    | 地上47階<br>地下4階     |                                                                                    | 地上52階<br>地下5階  |                                                                                      | 地上36階<br>地下3階     |                                                                                      |
| 延床面積 | 34,062㎡      |                                                                                    | 381,600㎡       |                                                                                    | 143,426㎡          |                                                                                    | 244,360㎡       |                                                                                      | 172,925㎡          |                                                                                      |



## 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)
- 虎ノ門エネルギーネットワーク(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

- 上海秀仕酒店経営有限公司
- 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
- OMORI BUILDING ASIA PTE. LTD.

# 連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

| 資 産 の 部             |            |            |          | 負 債 の 部                   |            |            |          |
|---------------------|------------|------------|----------|---------------------------|------------|------------|----------|
| 科 目                 | 2019年3月31日 | 2020年3月31日 | 増減       | 科 目                       | 2019年3月31日 | 2020年3月31日 | 増減       |
| 流 動 資 産             |            |            |          | 流 動 負 債                   |            |            |          |
| 現 金 及 び 預 金         | 344,507    | 340,998    | △ 3,508  | 支払手形及び営業未払金               | 9,299      | 10,748     | 1,449    |
| 受取手形及び営業未収入金        | 12,590     | 10,200     | △ 2,390  | 短 期 借 入 金                 | 67,400     | 45,517     | △ 21,882 |
| 有 価 証 券             | 35,089     | 35,084     | △ 4      | 1年内償還予定の社債                | 20,000     | 20,000     | -        |
| た な 卸 資 産           | 12,244     | 17,232     | 4,987    | 未 払 法 人 税 等               | 2,813      | 9,462      | 6,649    |
| そ の 他               | 34,108     | 31,884     | △ 2,224  | 賞 与 引 当 金                 | 1,548      | 1,596      | 48       |
| 貸 倒 引 当 金           | △ 61       | △ 36       | 25       | そ の 他                     | 28,064     | 31,600     | 3,536    |
| 流 動 資 産 合 計         | 438,478    | 435,364    | △ 3,113  | 流 動 負 債 合 計               | 129,126    | 118,926    | △ 10,199 |
| 固 定 資 産             |            |            |          | 固 定 負 債                   |            |            |          |
| 有 形 固 定 資 産         |            |            |          | 社 債                       | 185,000    | 190,000    | 5,000    |
| 建 物 及 び 構 築 物       | 214,528    | 241,378    | 26,850   | 長 期 借 入 金                 | 1,069,392  | 1,146,376  | 76,984   |
| 機 械 装 置 及 び 運 搬 具   | 9,152      | 12,274     | 3,122    | 受 入 敷 金 保 証 金             | 75,088     | 83,962     | 8,873    |
| 工 具 、 器 具 及 び 備 品   | 6,870      | 7,259      | 388      | 長 期 預 り 金                 | 8,278      | 2,029      | △ 6,249  |
| 土 地                 | 417,195    | 440,674    | 23,478   | 退 職 給 付 に 係 る 負 債         | 1,800      | 1,727      | △ 73     |
| 建 設 仮 勘 定           | 80,810     | 126,674    | 45,864   | 役 員 退 職 慰 労 引 当 金         | 853        | 903        | 50       |
| 不 動 産 仮 勘 定         | 110,536    | 109,038    | △ 1,498  | 固 定 資 産 解 体 費 用 引 当 金     | -          | 3,500      | 3,500    |
| 信 託 不 動 産           | 561,877    | 549,717    | △ 12,159 | 繰 延 税 金 負 債               | 115,915    | 114,822    | △ 1,093  |
| そ の 他               | 1,715      | 1,740      | 24       | そ の 他                     | 3,967      | 3,547      | △ 420    |
| 有 形 固 定 資 産 合 計     | 1,402,687  | 1,488,758  | 86,070   | 固 定 負 債 合 計               | 1,460,296  | 1,546,867  | 86,571   |
| 無 形 固 定 資 産         |            |            |          | 負 債 合 計                   | 1,589,423  | 1,665,794  | 76,371   |
| 借 地 権               | 56,360     | 54,572     | △ 1,788  | 純 資 産 の 部                 |            |            |          |
| の れ ん               | 13,461     | 12,084     | △ 1,376  | 株 主 資 本                   |            |            |          |
| そ の 他               | 2,970      | 2,892      | △ 77     | 資 本 金                     | 67,000     | 79,500     | 12,500   |
| 無 形 固 定 資 産 合 計     | 72,792     | 69,550     | △ 3,241  | 資 本 剰 余 金                 | 10,292     | 22,516     | 12,223   |
| 投 資 そ の 他 の 資 産     |            |            |          | 利 益 剰 余 金                 | 405,827    | 428,398    | 22,570   |
| 投 資 有 価 証 券         | 42,144     | 34,398     | △ 7,745  | 自 己 株 式                   | △ 11,507   | △ 11,507   | -        |
| エ ク イ テ ィ 出 資       | 60,080     | 82,946     | 22,865   | 株 主 資 本 合 計               | 471,613    | 518,907    | 47,294   |
| 長 期 貸 付 金           | 30,244     | 43,565     | 13,320   | そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額     |            |            |          |
| 退 職 給 付 に 係 る 資 産   | 445        | 317        | △ 127    | そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金   | 9,031      | 4,187      | △ 4,843  |
| 繰 延 税 金 資 産         | 774        | 676        | △ 97     | 繰 延 ヘ ッ ジ 損 益             | △ 829      | △ 730      | 98       |
| そ の 他               | 42,682     | 45,365     | 2,682    | 為 替 換 算 調 整 勘 定           | 11,498     | 3,541      | △ 7,957  |
| 貸 倒 引 当 金           | △ 491      | △ 564      | △ 72     | 退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額   | △ 62       | △ 183      | △ 120    |
| 投 資 そ の 他 の 資 産 合 計 | 175,880    | 206,705    | 30,824   | そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計 | 19,637     | 6,815      | △ 12,822 |
| 固 定 資 産 合 計         | 1,651,360  | 1,765,013  | 113,653  | 非 支 配 株 主 持 分             | 9,164      | 8,860      | △ 303    |
| 資 産 合 計             | 2,089,838  | 2,200,378  | 110,539  | 純 資 産 合 計                 | 500,415    | 534,583    | 34,168   |
|                     |            |            |          | 負 債 純 資 産 合 計             | 2,089,838  | 2,200,378  | 110,539  |



# 連結比較損益計算書

(単位:百万円)

| 科 目             | 自 2018年4月 1日<br>至 2019年3月31日 | 自 2019年4月 1日<br>至 2020年3月31日 | 増減       |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|----------|
| 営 業 収 益         | 246,127                      | 250,222                      | 4,094    |
| 営 業 原 価         | 160,040                      | 158,209                      | △ 1,830  |
| 営 業 総 利 益       | 86,086                       | 92,012                       | 5,925    |
| 販売費及び一般管理費      | 24,966                       | 26,263                       | 1,296    |
| 営 業 利 益         | 61,119                       | 65,749                       | 4,629    |
| 受 取 利 息         | 660                          | 677                          | 17       |
| 受 取 配 当 金       | 611                          | 570                          | △ 41     |
| 受 取 出 向 料       | 717                          | 716                          | △ 0      |
| 受 取 補 償 金       | 261                          | 2,031                        | 1,770    |
| 持分法による投資利益      | 1,632                        | 1,673                        | 40       |
| 為 替 差 益         | 692                          | -                            | △ 692    |
| そ の 他           | 1,962                        | 569                          | △ 1,393  |
| 営 業 外 収 益       | 6,538                        | 6,237                        | △ 300    |
| 支 払 利 息         | 7,510                        | 7,809                        | 298      |
| 為 替 差 損         | -                            | 747                          | 747      |
| 金 融 手 数 料       | 1,510                        | 2,362                        | 851      |
| そ の 他           | 705                          | 342                          | △ 362    |
| 営 業 外 費 用       | 9,727                        | 11,261                       | 1,534    |
| 経 常 利 益         | 57,931                       | 60,724                       | 2,793    |
| 固 定 資 産 売 却 益   | 44,700                       | 1,840                        | △ 42,859 |
| そ の 他           | 563                          | 131                          | △ 432    |
| 特 別 利 益         | 45,263                       | 1,971                        | △ 43,291 |
| 固 定 資 産 売 却 損   | 8,292                        | 274                          | △ 8,017  |
| 固 定 資 産 除 却 損   | 151                          | 479                          | 327      |
| 減 損 損 失         | 2,648                        | 8,797                        | 6,148    |
| 固定資産解体費用引当金繰入額  | -                            | 3,500                        | 3,500    |
| そ の 他           | 45,584                       | 1,055                        | △ 44,529 |
| 特 別 損 失         | 56,676                       | 14,106                       | △ 42,570 |
| 税金等調整前当期純利益     | 46,517                       | 48,590                       | 2,072    |
| 法人税、住民税及び事業税    | 10,333                       | 15,645                       | 5,312    |
| 法 人 税 等 調 整 額   | 3,427                        | 954                          | △ 2,473  |
| 当 期 純 利 益       | 32,757                       | 31,990                       | △ 766    |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 574                          | 622                          | 48       |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 32,183                       | 31,368                       | △ 815    |

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。

