

2021年3月期 決算報告

2021.5.28



虎ノ門・麻布台プロジェクト(イメージ)

01 2021年3月期 決算概要

02 2022年3月期 業績予想

03 環境への取り組み

04 参考資料

2021年3月期 連結決算概要



(単位:億円)

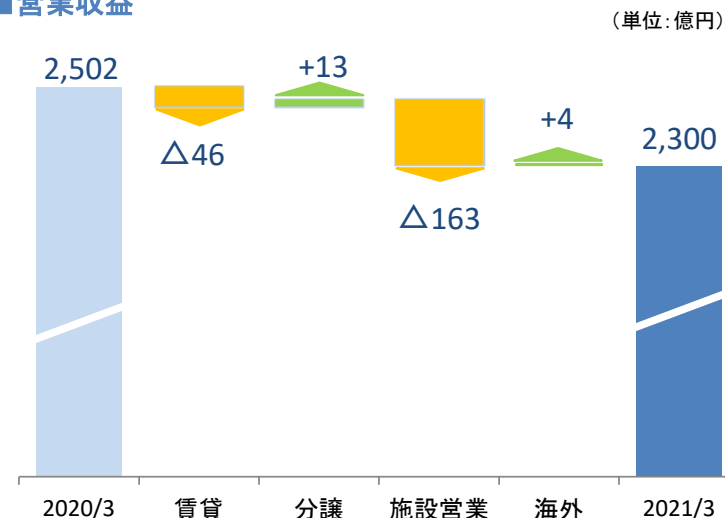
	2020/3	2021/3	前期比	
営業収益	2,502	2,300	△201	△8%
営業利益	657	509	△148	△23%
経常利益	607	485	△121	△20%
親会社株主に帰属する当期純利益	313	314	+0	+0%

	2020/3	2021/3	前期比	
総資産	22,003	22,809	+806	+4%
有利子負債	14,018	14,275	+256	+2%
自己資本	5,257	5,597	+340	+6%
自己資本比率	23.9%	24.5%	+0.6%	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(25.0%)	(26.7%)		
ネットDEレシオ	1.95	1.89	△0.06	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(1.82)	(1.65)		

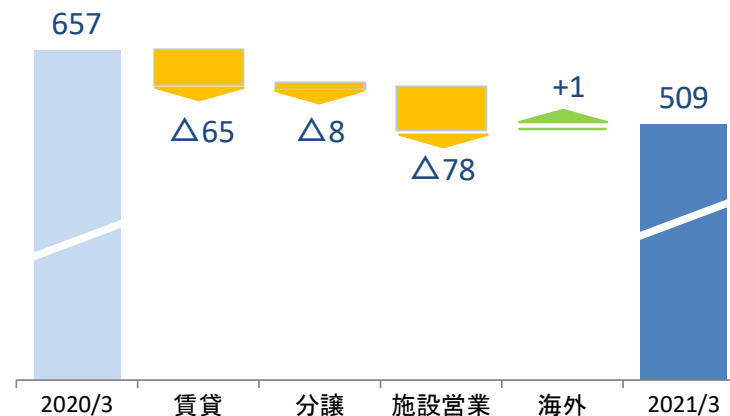
2021年3月期 連結損益計算書

	2020/3	2021/3	前期比	
賃貸	1,617	1,571	△46	
分譲	406	419	+13	
施設営業	293	129	△163	
海外	237	241	+4	
営業収益	2,502	2,300	△201	△8%
賃貸	387	321	△65	
分譲	289	281	△8	
施設営業	21	△ 57	△78	
海外	83	84	+1	
営業利益	657	509	△148	△23%
営業外収益	62	78	+16	
営業外費用	112	102	△10	
経常利益	607	485	△121	△20%
特別利益	19	36	+16	
特別損失	141	56	△84	
税金等調整前当期純利益	485	465	△20	
親会社株主に帰属する 当期純利益	313	314	+0	+0%

■ 営業収益



■ 営業利益

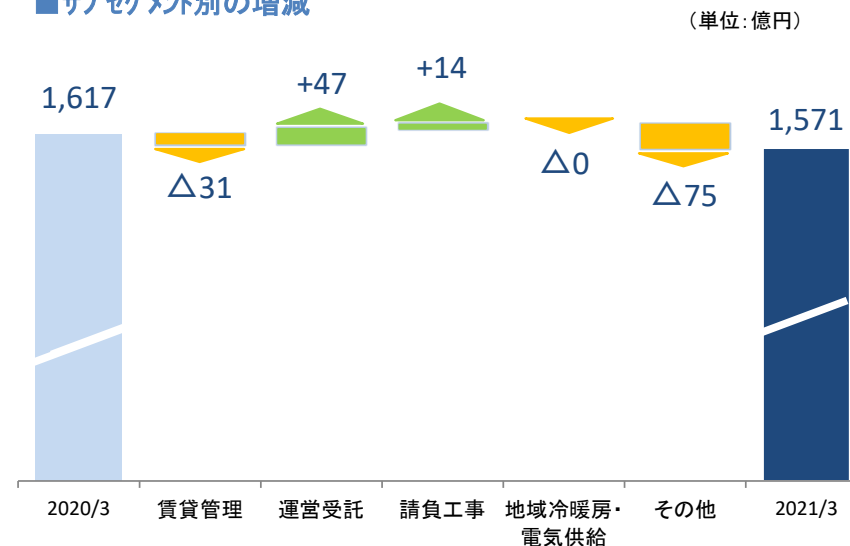


賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

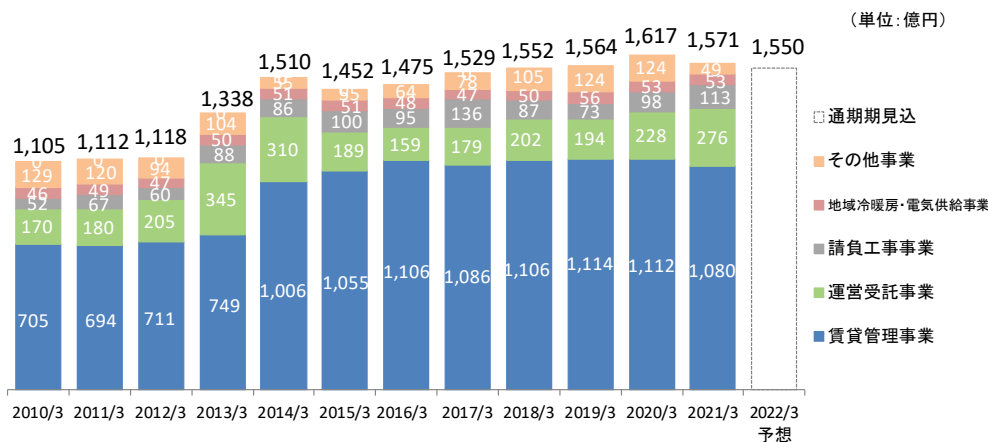
2021年3月期 セグメント別概要(賃貸)

	2020/3	2021/3	前期比	2022/3 予想
営業収益	1,617	1,571	△46	1,550
賃貸管理事業	1,112	1,080	△31	-
運営受託事業	228	276	+47	-
請負工事業	98	113	+14	-
地域冷暖房・電気供給事業	53	53	△0	-
その他事業	124	49	△75	-
営業利益	387	321	△65	325

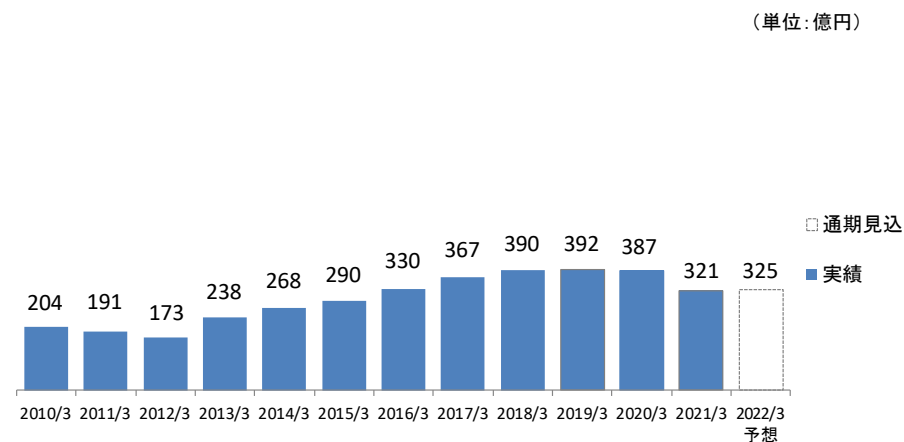
サブセグメント別の増減



営業収益の推移

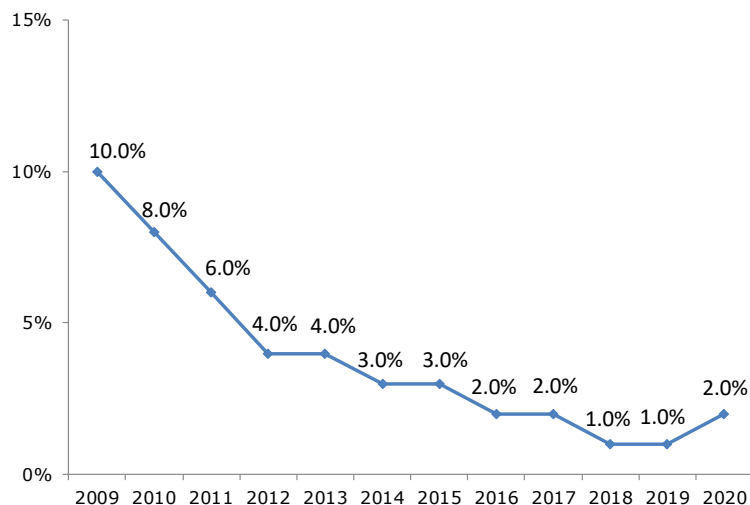


営業利益の推移

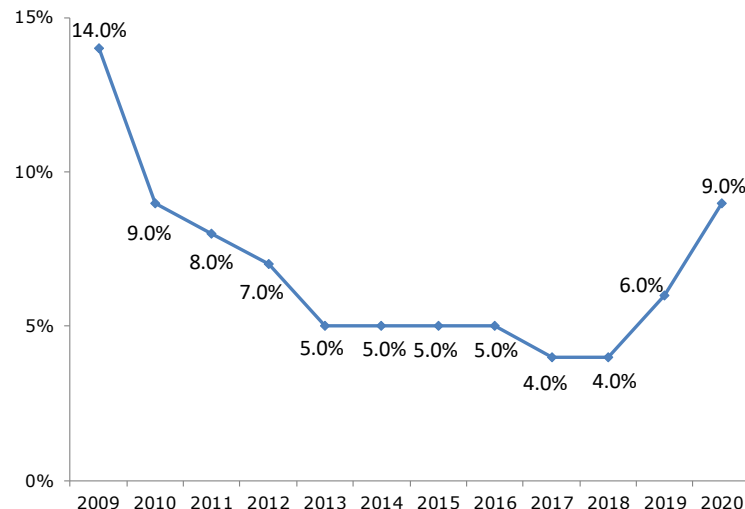


セグメント別概要(賃貸)～稼働率～

■ オフィス空室率

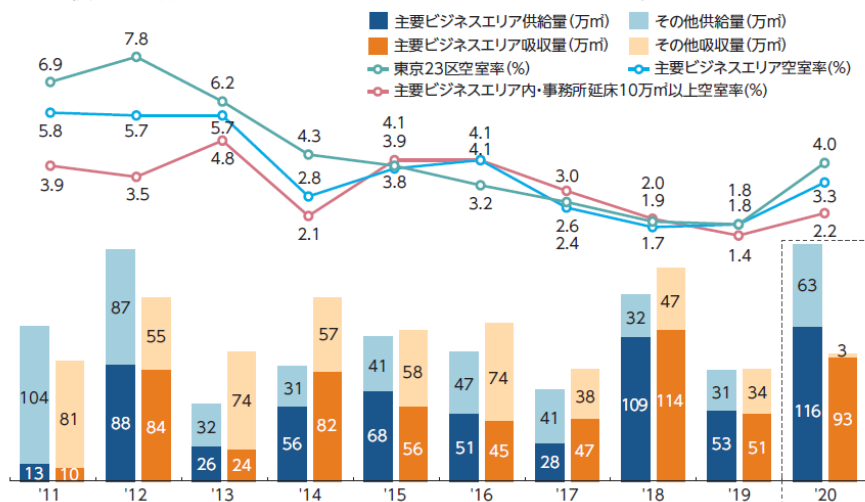


■ 住宅空室率

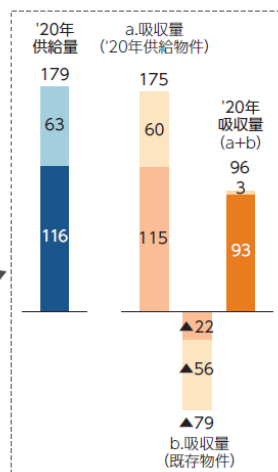


■ 東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査(2021年5月27日リリース)

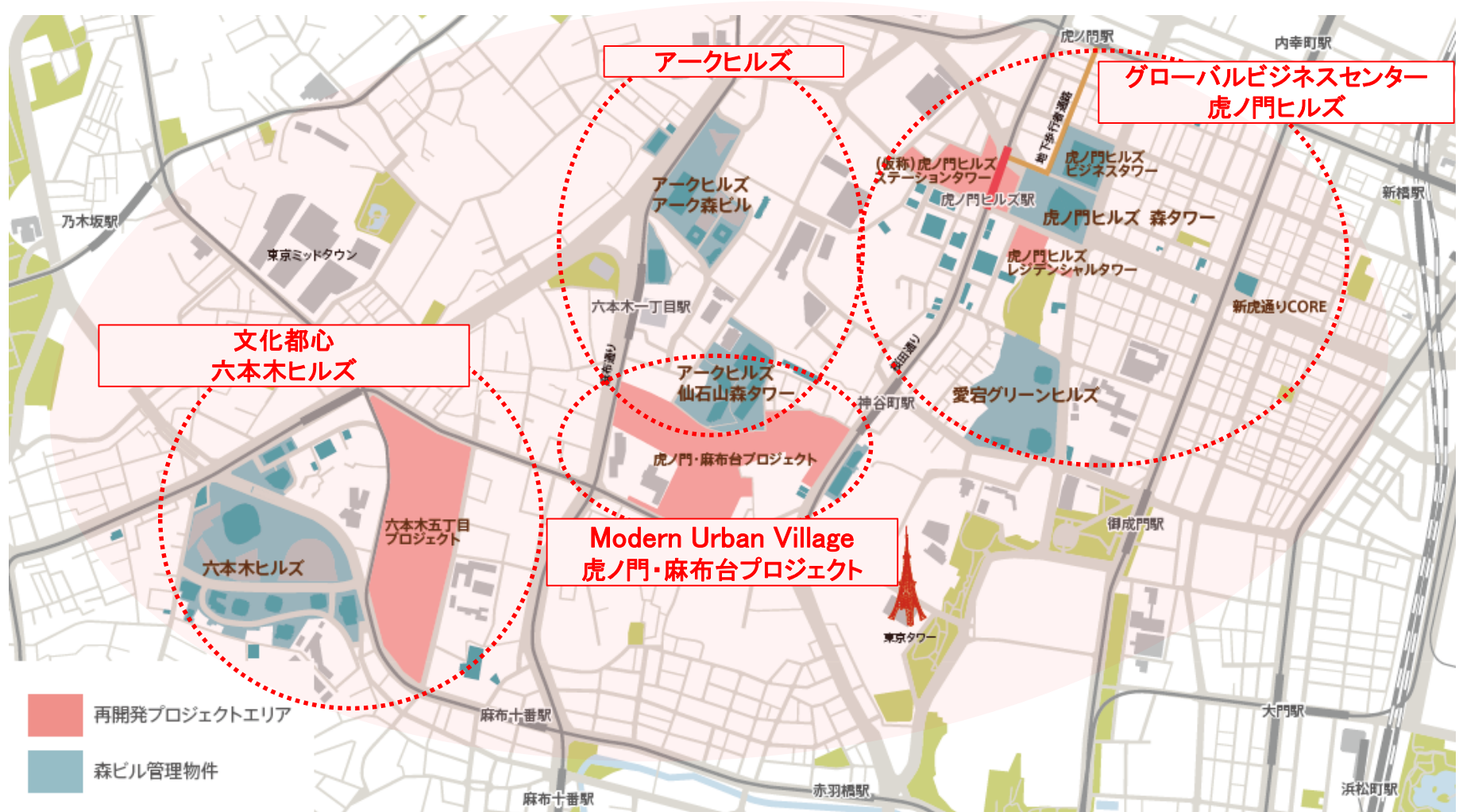
供給量、吸収量、空室率の推移(主要ビジネスエリア/その他)



2020年の供給量・吸収量の内訳



主要ビジネスエリア



ヒルズの未来形 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

- 圧倒的なスケールとインパクトを誇る“ヒルズの未来形”。2019 年 8 月に本体工事が着工。2023 年 3 月竣工予定。
- 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)



区域面積	約8.1ha
建築面積	約63,900㎡
延床面積	約861,500㎡
着工	2019年8月
竣工	2023年3月(予定)

MORI

B-1街区
高さ 約270m
住宅、オフィス等

B-2街区
高さ 約240m
住宅、ホテル等

中央広場

C街区
オフィス、住宅、商業施設等

A街区
高さ 約330m
住宅、オフィス、商業施設、
医療施設、学校等



インターナショナルスクール
(イメージ)



- 虎ノ門・麻布台プロジェクトにおいて、「慶應義塾大学病院予防医療センター」の拡張移転および「ヒルズ未来予防医療・ウェルネス共同研究講座」の開講に関する基本協定を締結。
- 個別化する受診者のニーズに応じた予防医療や、さまざまな施設を結ぶメンバーシッププログラム、共同研究講座の研究結果に基づく新たな予防医療・ウェルネスサービスの社会実装などで、この街に住み、働くことの全てが「真に豊かな健康」に繋がり、あらゆる世代の人々が心身ともに生き生きと暮らし続けられる街づくりを目指す。



■メンバーシッププログラムイメージ



森ビル株式会社代表取締役社長 辻慎吾 コメント

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のコンセプトに掲げた「ウェルネス」は、コロナ禍を経て、ますます重要視されている世界的なテーマです。予防医学のトップランナーとして、臨床と研究の両面から予防医学の最新形を追求し続けてきた慶應義塾と手を組むことで、「都市という単位でウェルネスによる豊かさを実現していく」という、これまでにない試みに挑戦し、国際都市・東京の磁力向上に貢献いたします。

「アマンレジデンス 東京」と新ブランドホテル「ジャヌ東京」が誕生

- 虎ノ門・麻布台プロジェクトにおいて、世界有数のスモールラグジュアリーリゾートとホテルを擁する「アマン」とのパートナーシップにより、ブランデッドレジデンス「アマンレジデンス 東京」と、アマンの姉妹ブランドとなる日本初進出のラグジュアリーホテル「ジャヌ東京」を開業。
- 「アマンレジデンス 東京」は、都心にいながら、アマンのホスピタリティにより究極の非日常と穏やかさで満たされる生活を提供。
- 「ジャヌ東京」は、スパや多様なシーンで利用可能な 6 つのレストラン、カフェやバーなどを備え、国内外から訪れる様々なゲストを温かなホスピタリティで迎える。



「アマンレジデンス 東京」の共用施設(イメージ)



「アマンレジデンス 東京」の居住者専用の「アマン・スパ」(イメージ)

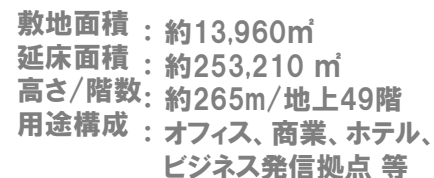
森ビル株式会社代表取締役社長 辻慎吾 コメント

国際都市間競争を勝ち抜くためには、「都市の磁力」を高めることが不可欠です。森ビルは、世界で数々のリゾートを手掛けるアマンと手を組み、これまで東京にはなかったような世界トップレベルの住環境とホテルを創出し、都市における新しいウェルネスの形を実現することで、「都市の磁力」の向上に貢献してまいります。

虎ノ門ヒルズエリア「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を形成



MORI



12

虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー 森ビル住宅ブランドの最高峰

- 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。森ビル住宅ブランドの最高峰となる。
- 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。



敷地面積	約6,530㎡
延床面積	約121,000㎡
着工	2017年3月
竣工	2022年1月(予定)



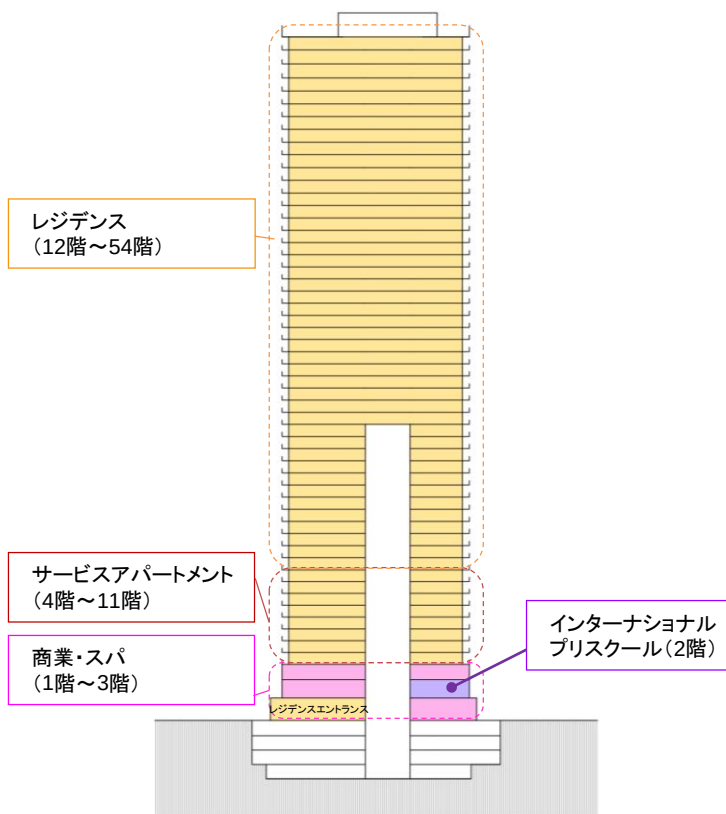
低層部(イメージ)



低層部(イメージ)

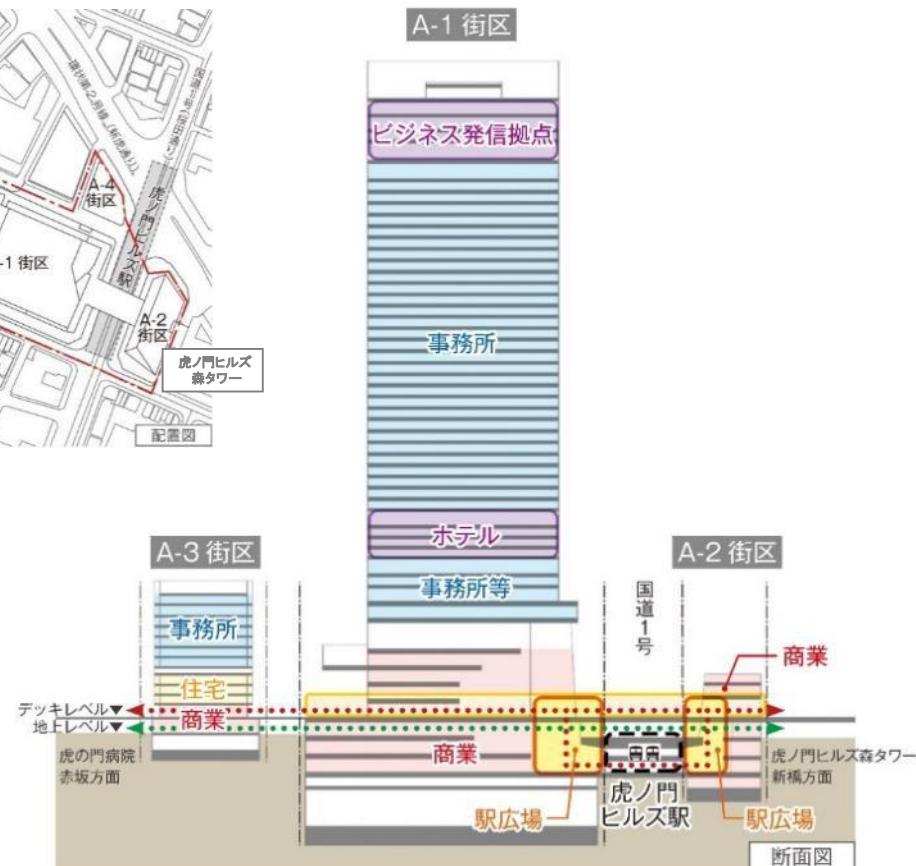
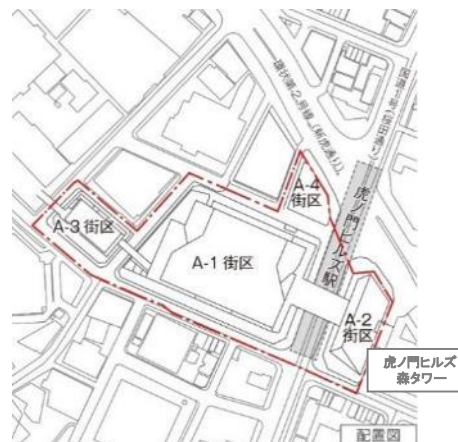


住戸(イメージ)



(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー 2023年7月竣工予定

- 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」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。
- 地上49階建て、高さ約265mの超高層タワーには、オフィス、駅前広場と一体となった商業施設、ホテルなどを整備。
- A-1街区(高層棟)の最上部には、様々なビジネスイベントに対応するフォーラム、ギャラリー、レストラン等を有する多機能複合施設を開設し、新たなビジネスやイノベーションの発信を目指す。



2021年3月期 セグメント別概要(分譲)

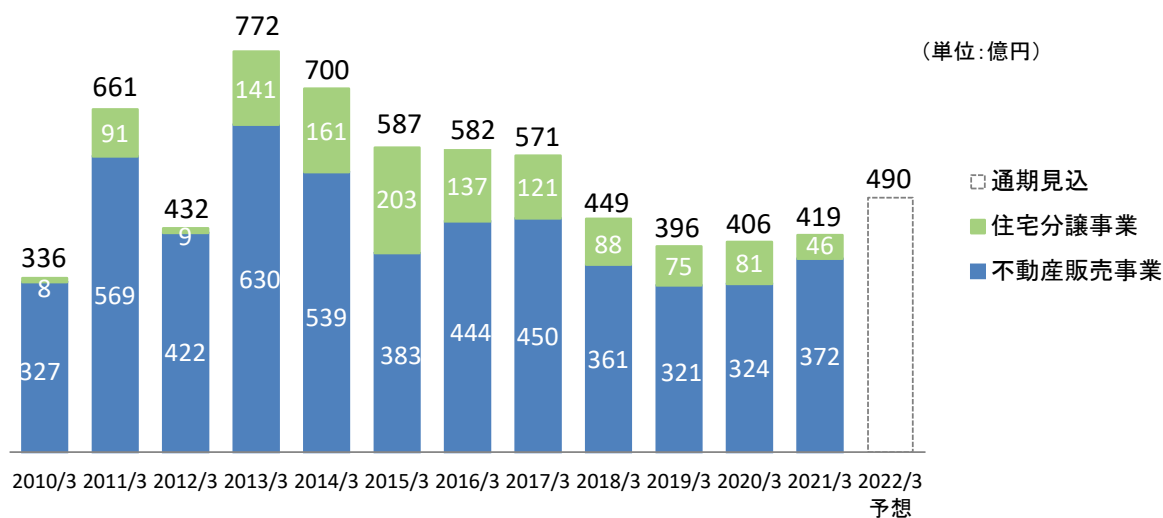
■不動産販売事業

	2020/3	2021/3	前期比	(単位:億円) 2022/3 予想
営業収益	406	419	+13	490
投資家向け不動産販売事業	324	372	+48	-
個人顧客向け住宅分譲事業	81	46	△35	-
営業利益	289	281	△8	260



虎ノ門ヒルズ森タワー

■営業収益の推移



■住宅分譲事業



元麻布ヒルズ

2021年3月期 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

	2020/3	2021/3	前期比	2022/3 予想
営業収益	293	129	△163	225
ホテル事業	216	74	△142	-
会員制クラブ事業	55	37	△17	-
ゴルフ事業	21	17	△3	-
営業利益	21	△ 57	△78	△ 20

■主な運営施設

- グランドハイアット東京



プレジデンシャル スイート

- アンダーズ東京



アンダーズ スカイスイート

2021年3月期 セグメント別概要(海外)

	2020/3	2021/3	前期比	2022/3 予想
営業収益	237	241	+4	265
事務所	185	197	+11	-
ホテルその他	51	43	△7	-
営業利益	83	84	+1	90

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



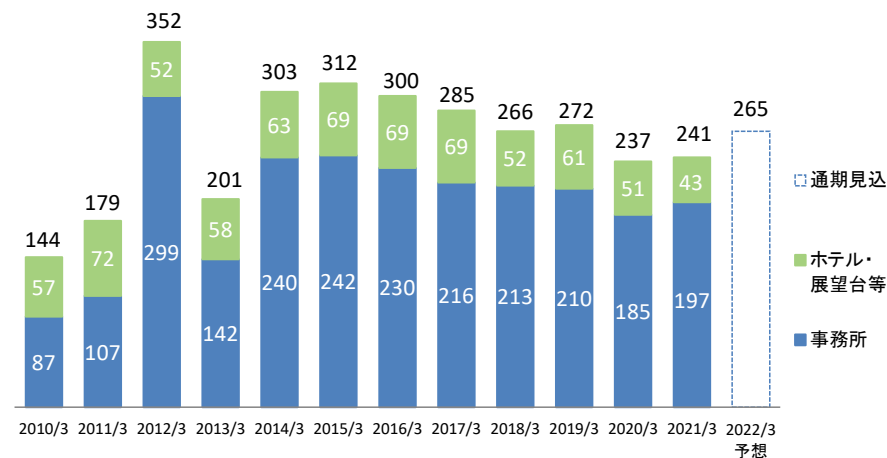
パーク ハイアット 上海



展望台(スカイウォーク100)
地上474m

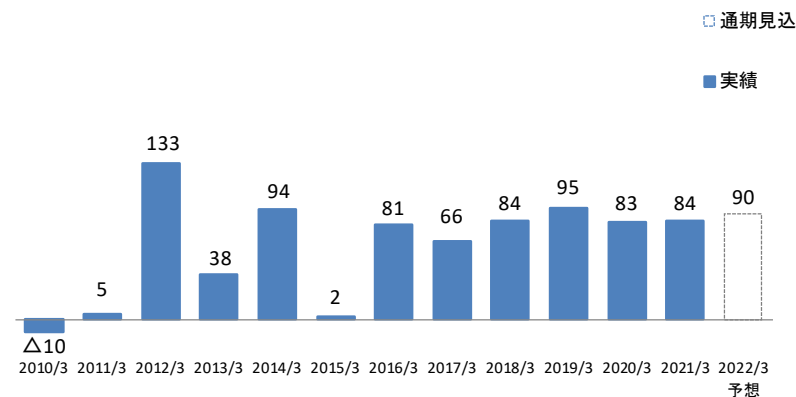
■営業収益の推移

(単位:億円)



■営業利益の推移

(単位:億円)



ジャカルタ・オフィスタワープロジェクト(仮称)

- 当社初の東南アジアでの開発事業で、ジャカルタ最高水準のプレミアムグレードとなる、地上 58 階建て、高さ約 266 m、延床面積約 190,000 m²の大規模オフィスタワー計画。
- 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。
- 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)



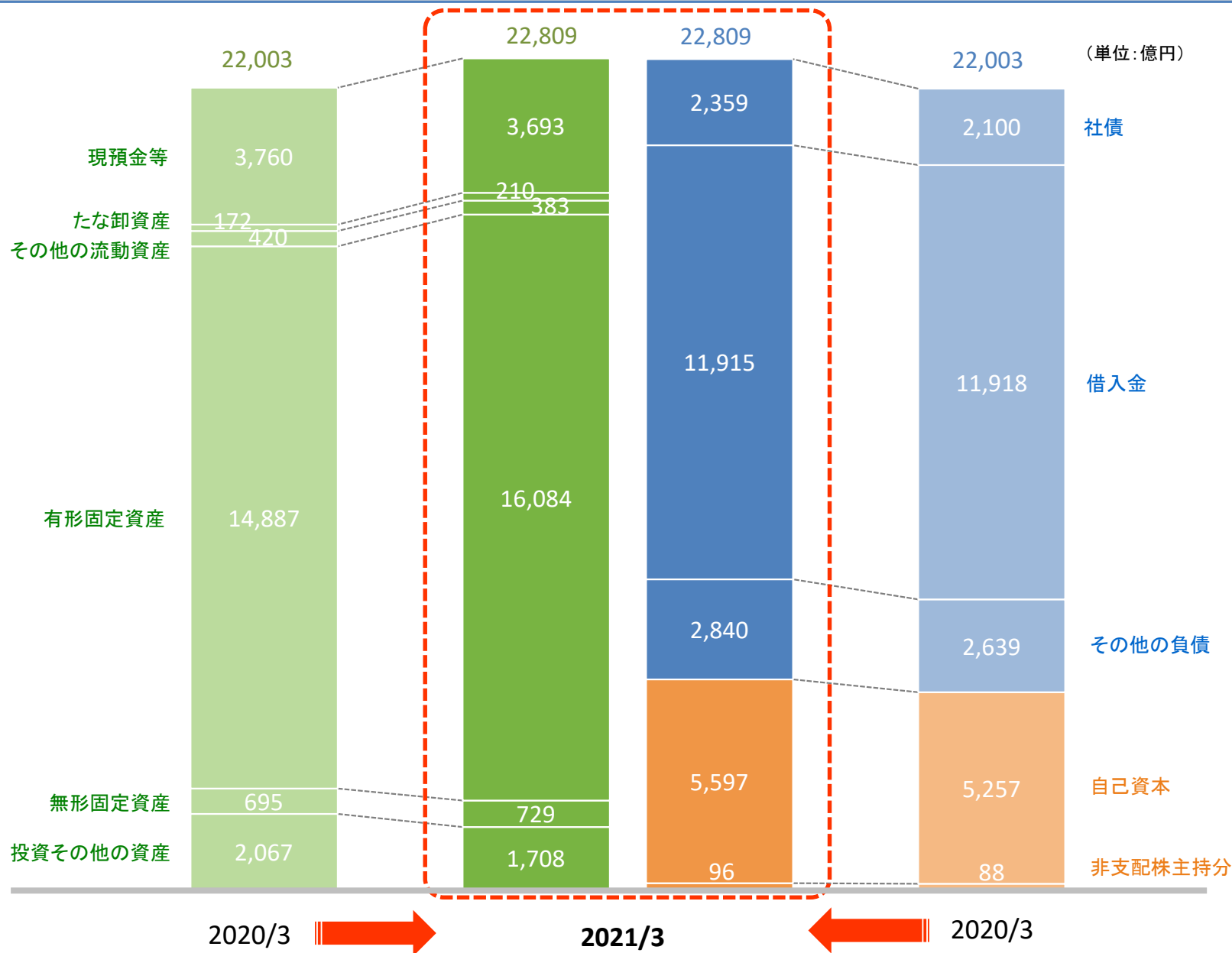
ジャカルタ市広域図



現場写真(2021年4月撮影)

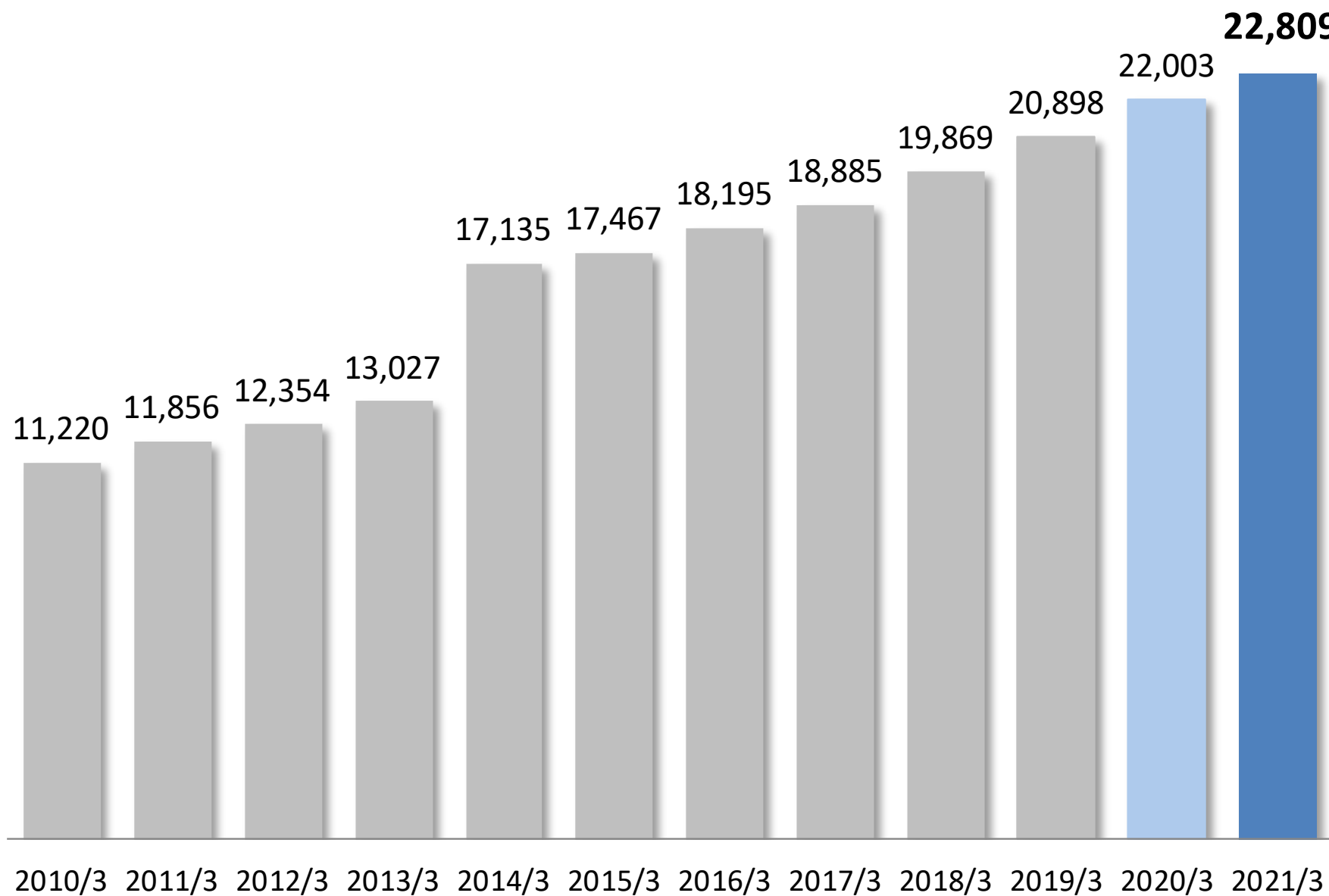
所在地	インドネシア・ジャカルタ
敷地面積	8,484 m ²
延床面積	約190,000 m ²
着工	2017年7月
竣工	2022年(予定)

2021年3月期 連結貸借対照表の概要



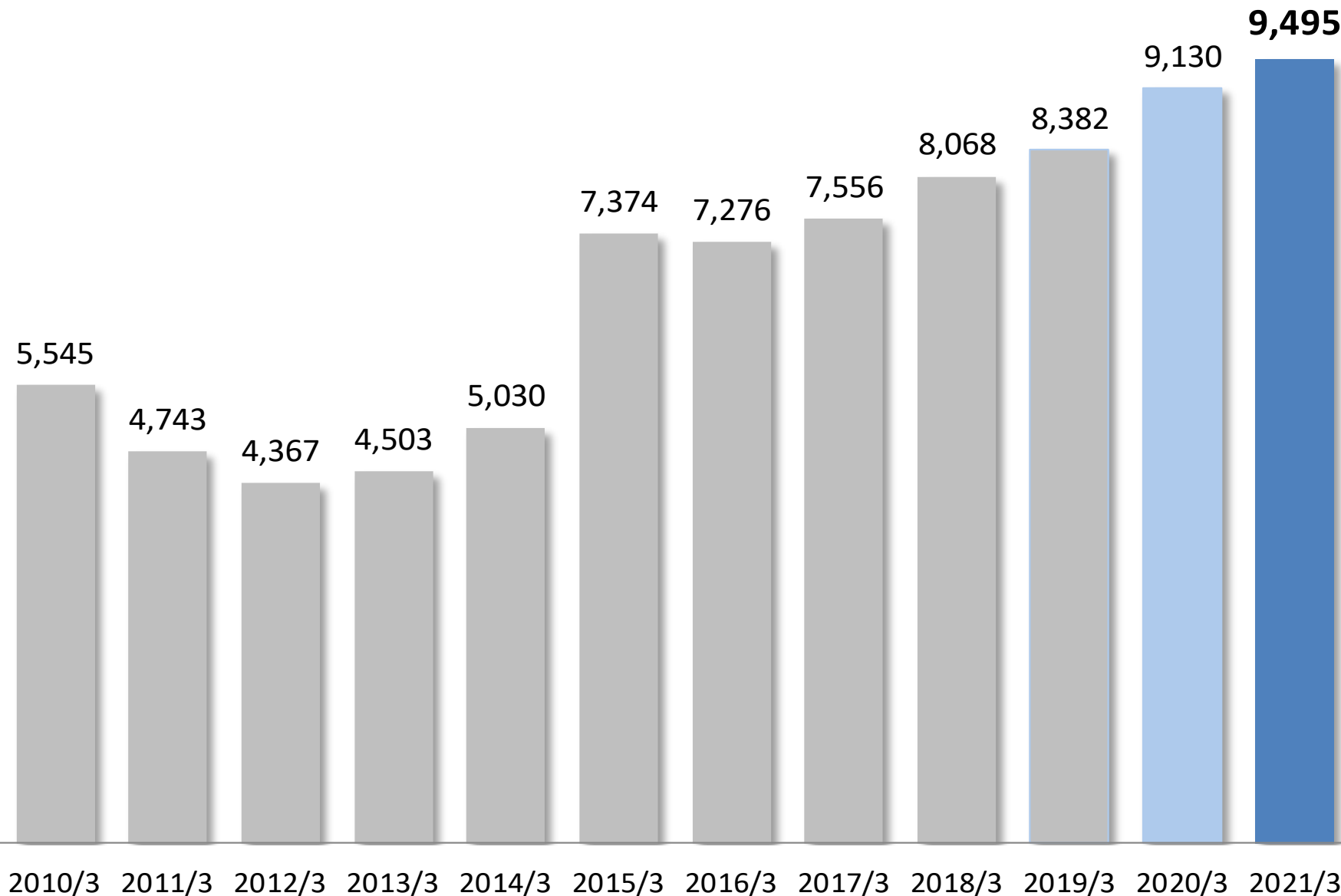
2021年3月期 総資産の推移

(単位: 億円)



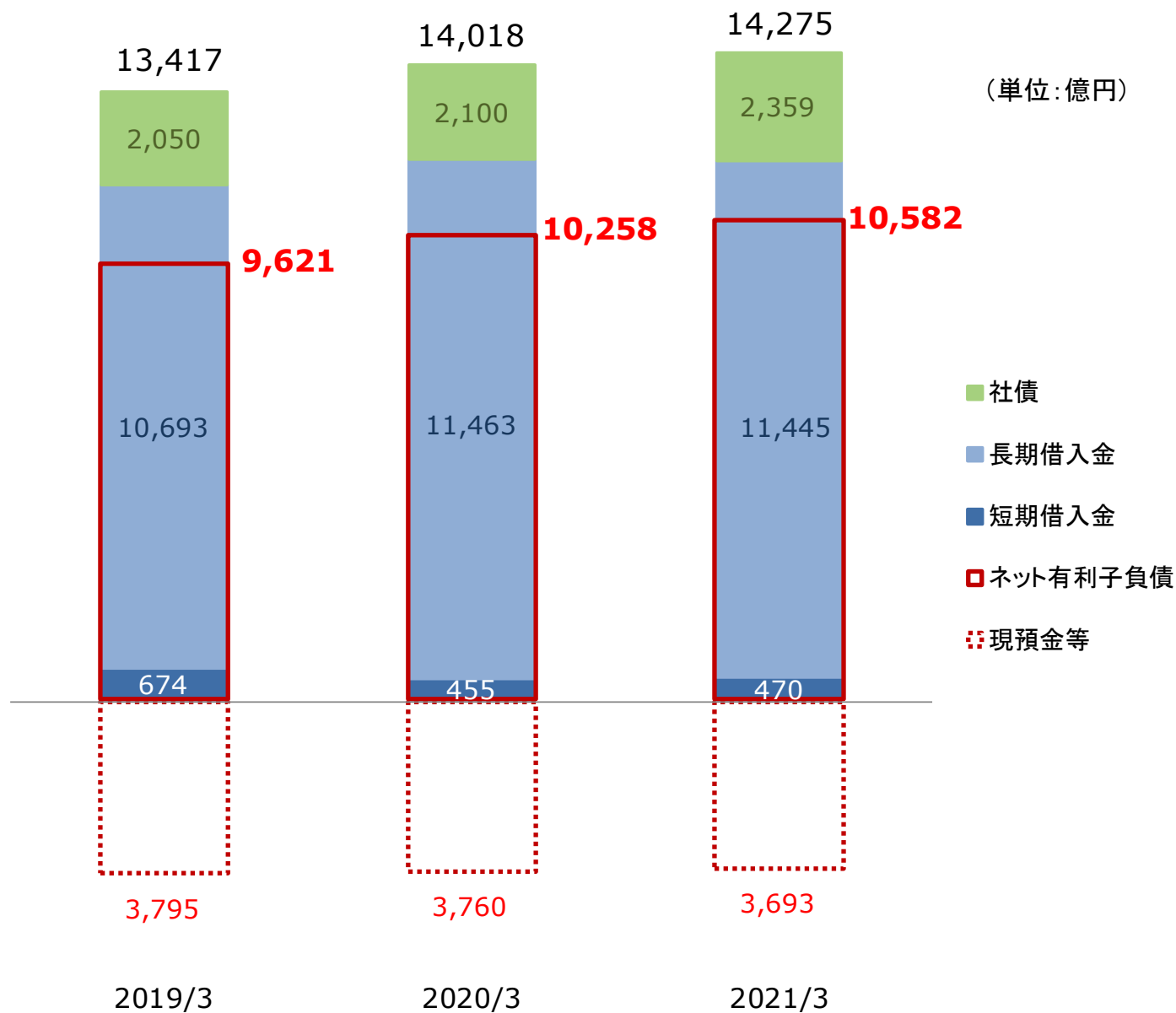
2021年3月期 含み益の推移

(単位: 億円)



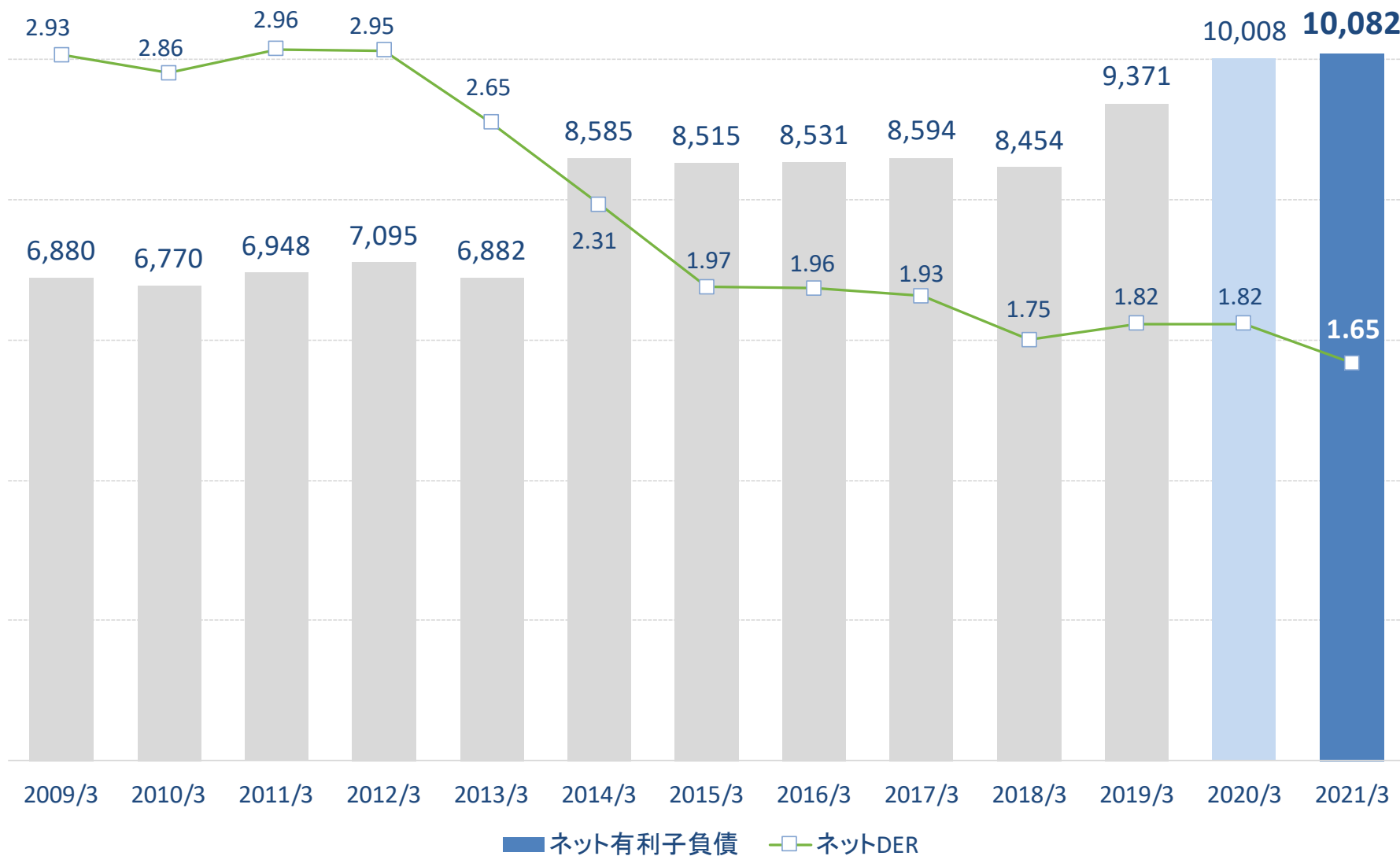
※有価証券報告書の「賃貸等不動産関係」より

2021年3月期 有利子負債の状況

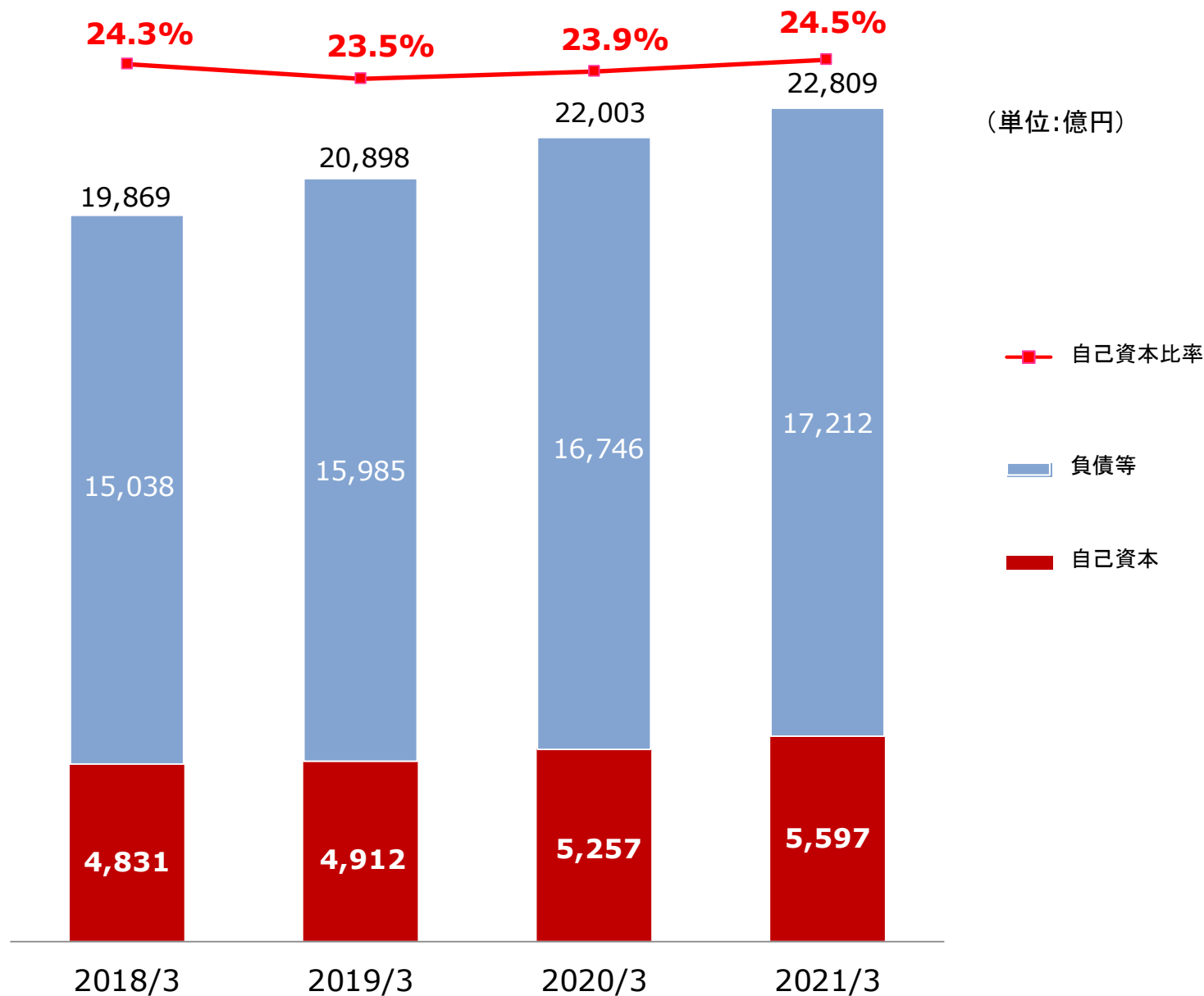


ネット有利子負債、ネットDERの推移(ハイブリッド証券考慮後)

(単位: 億円)

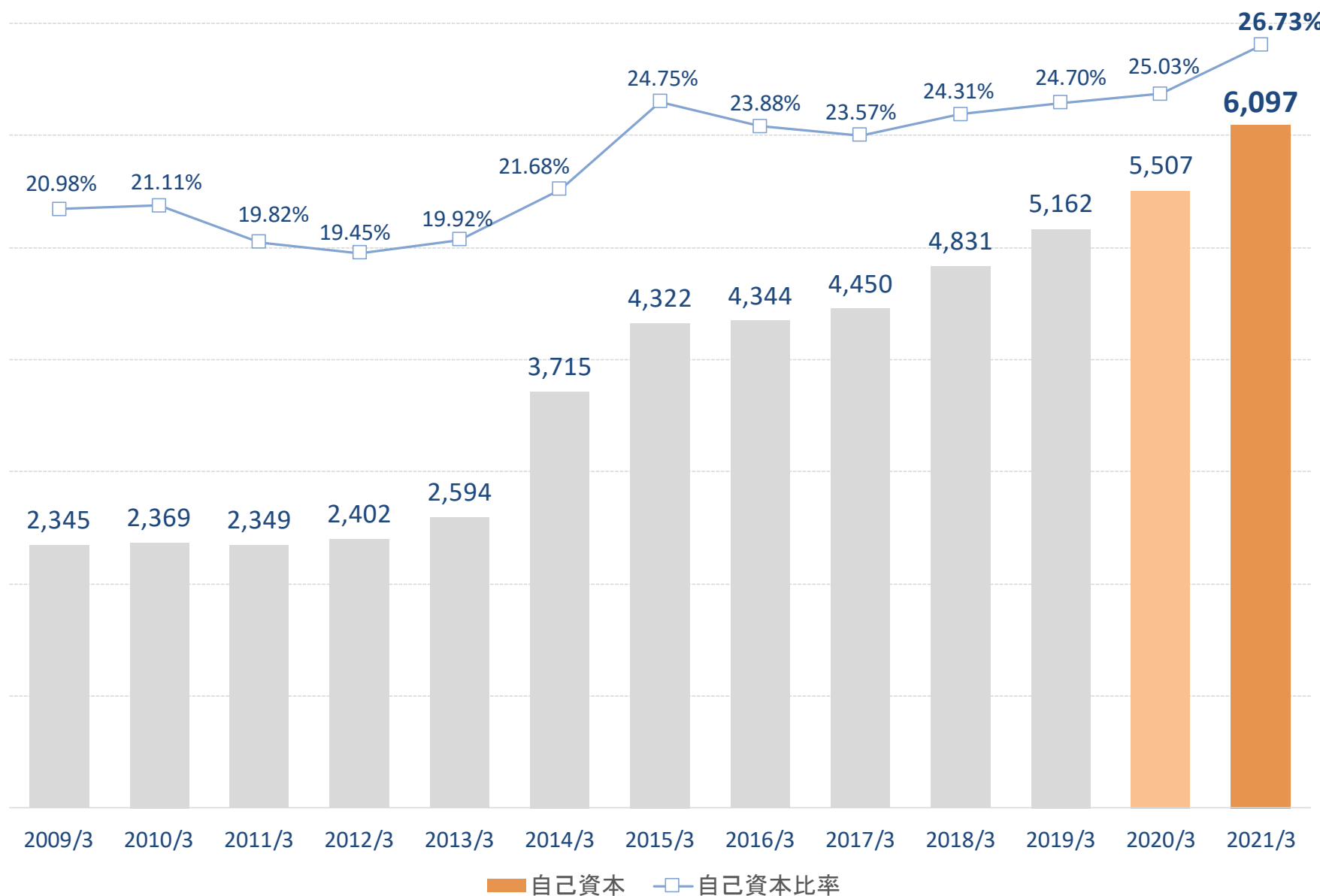


2021年3月期 自己資本(比率)の状況



自己資本(比率)の推移(ハイブリッド証券考慮後)

(単位: 億円)



01 2021年3月期 決算概要

02 2022年3月期 業績予想

03 環境への取り組み

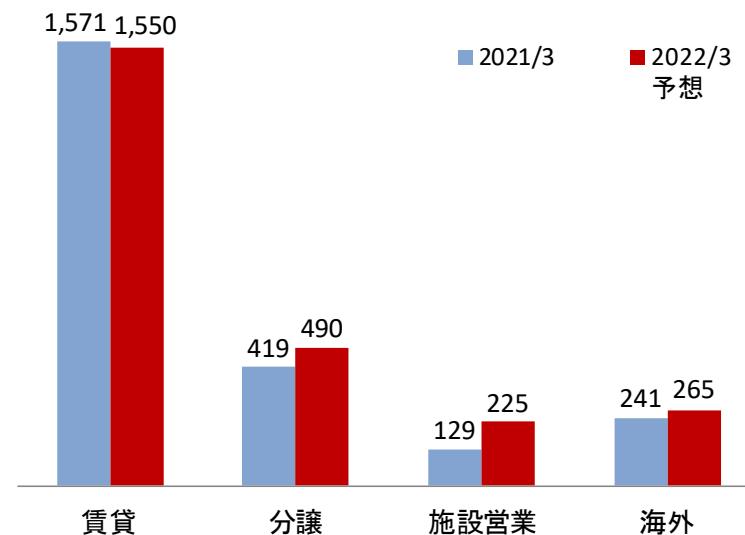
04 参考資料

2022年3月期 業績予想

	2021/3	2022/3 予想	(単位:億円) 前期比
営業収益	2,300	2,470	+169
賃貸	1,571	1,550	△21
分譲	419	490	+70
施設営業	129	225	+95
海外	241	265	+23
営業利益	509	520	+10
賃貸	321	325	+3
分譲	281	260	△21
施設営業	△ 57	△ 20	+37
海外	84	90	+5
経常利益	485	490	+4
親会社株主に帰属する 当期純利益	314	340	+25

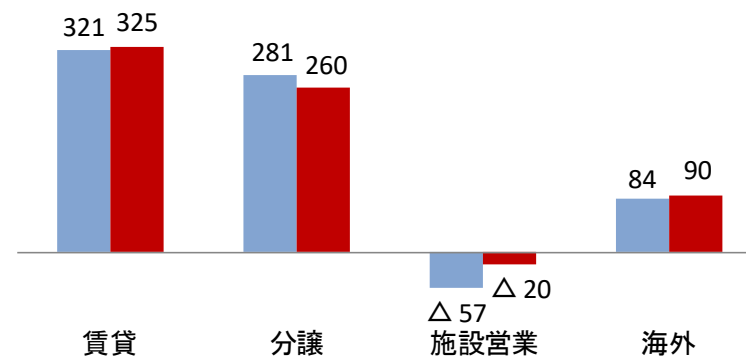
■ 営業収益

(単位:億円)



■ 営業利益

(単位:億円)



01 2021年3月期 決算概要

02 2022年3月期 業績予想

03 環境への取り組み

04 参考資料

環境認証 取得方針

旗艦ビルについては、新築時に環境性能認証および緑化関連認証において最高ランクを目指すとともに竣工後もCASBEE及びLEED等の認証を取得維持するものとする。

新築プロジェクトにおける環境認証等の取得予定

・上記の方針に基づき、以下の環境認証等の取得を予定しています。

物件名称	竣工年 (予定)	総合環境認証				健康・快適性 認証	
		LEED ND (まちづくり)	LEED BD+C (建物)	BGA Green Mark	CASBEE- 建築(新築)	WELL	CASBEE- ウェルネス オフィス
							
虎ノ門ヒルズエリア		● 予備認証 プラチナ取得済					
虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	2020				●		
(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023		●		●	● 予備認証 取得済	
虎ノ門・麻布台プロジェクト		● 予備認証 プラチナ取得済					
A街区	2023		●		●	● 予備認証 取得済	●
海外 ジャカルタ・ オフィスタワーPJ	2021			●		● 予備認証 取得済	

※上記は予定であり、状況に応じて変更の可能性がございます。

認証取得実績

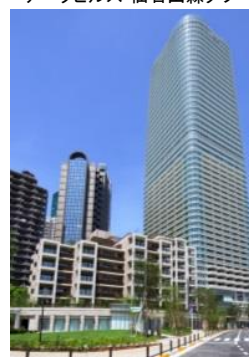
・以下の物件でCASBEE認証を取得しています。

【CASBEE - 建築(新築)】
虎ノ門ヒルズ 森タワー



Sランク(認証 2011年)

アークヒルズ 仙石山森タワー



Sランク(認証 2010年)

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー



Sランク(認証 2017年)

環境性能 認証取得実績

CASBEE
建築(新築)



- ・ 虎ノ門ヒルズ 森タワー(Sランク)
- ・ アークヒルズ 仙石山森タワー(Sランク)
- ・ 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー(Sランク)

CASBEE
不動産



- ・ 虎ノ門ヒルズ 森タワー(Sランク)
- ・ アークヒルズ 仙石山森タワー(Sランク)
- ・ 平河町森タワー(Sランク)
- ・ 六本木ヒルズ森タワー(Sランク)
- ・ アーク森ビル(Sランク)
- ・ 愛宕グリーンヒルズMORIタワー(Sランク)
- ・ オランダヒルズ森タワー(Sランク)
- ・ 赤坂溜池タワー(Aランク)
- ・ 後楽森ビル(Aランク)

森ビルの街づくりを世界に伝えるために

グローバルに街の魅力を伝えるため、グローバルスタンダードの認証としてLEED認証、WELL認証の予備認証を取得。
森ビルが続けてきたまちづくりは、これらの認証が理想とするコンセプトと親和性が高い。

グローバルスタンダードの認証においても最高ランクの予備認証を取得。

地球環境への負荷が少なく、豊かな暮らしができる街を評価



LEEDで評価される 森ビルの街づくり

- ・多様な都市機能を有する複合開発
- ・広場を中心にしたウォーカブルな街
- ・再生可能エネルギーによる電力の供給
- ・地下鉄新駅などの公共交通機関との一体整備
- ・地域の高いエネルギー効率
- ・地元の地権者と共に推進する都市づくりへの姿勢



都内初のLEED NDの最高ランクの予備認証を取得。
都心部の複合開発での最高ランクの取得は、世界的にも稀な事例。

LEED -Leadership in Energy & Environmental Design-とは
最高クラスの建築や都市の環境を作るための戦略やそれらをどう実現させるかを
評価する認証プログラムです。コストや資源の削減を進めながら、人々の健康に
良い影響を与え得ることに配慮し、また、再生可能なエネルギーを促進している
建築物や街づくりを評価します。

(一般社団法人グリーンビルディングジャパンより抜粋)

環境への配慮、従業員への配慮も企業の価値となる時代



WELL Building Standard

WELLで評価される人の健康に着目した取組み

- ・開発コンセプトに沿った都市づくりの推進
- ・広場を中心とした緑化
- ・空調機の高性能のフィルタ設置による
高い空気質環境
- ・カフェでの健康的な 食事の提供
- ・広場やデッキ歩行による運動の促進



世界最大の規模でWELL認証を取得し、人々の健康や快適性を支える。
竣工後には最高ランクのプラチナ認証を 取得する見込み。

WELL Building Standard™ (WELL認証)とは

空間のデザイン・構築・運用に「人間の健康」という視点を加え、より良い居住環境の
創造を目指した評価システム。建物内で暮らし、働く 居住者の健康・快適性に焦
点を当てた世界初の建物・室内環境評価システムであり、特に居住者の身体に関
わる評価ポイントについては、環境工学の観点のみならず医学の見地から検証が
加えられています。

(一般社団法人グリーンビルディングジャパンより抜粋)

【2019年09月02日 当社ニュースリリースより抜粋】

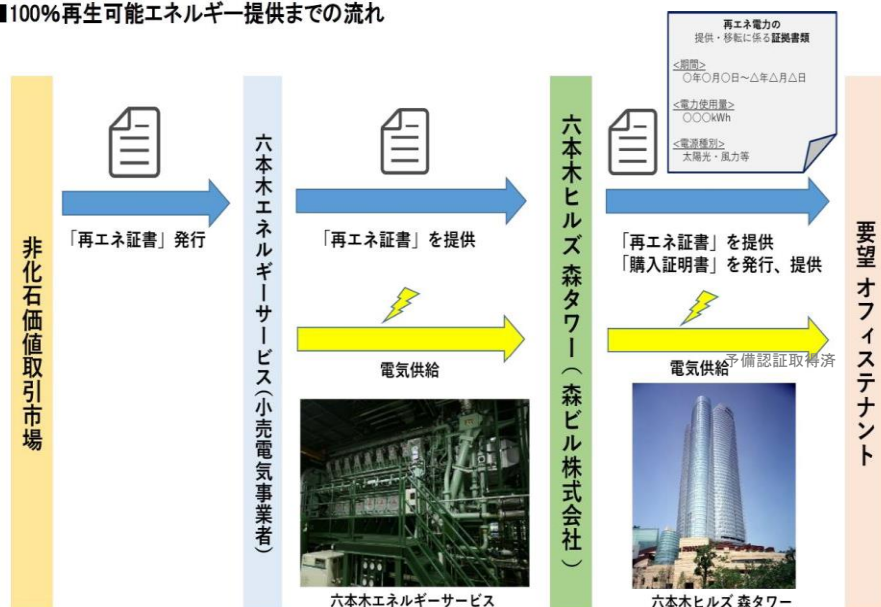
低炭素社会実現に向けた都市づくりを推進

国内初、六本木ヒルズ森タワーで再生可能エネルギー電気の供給を開始
国際イニシアチブ「RE100」等グローバル基準にも準拠

「非化石価値取引市場」の活用により、六本木ヒルズ森タワーのオフィス入居テナントに対して、再生可能エネルギー電気（以下、再エネ電気）の供給を開始しました。

オフィス賃貸事業者による、入居テナントへの再エネ電気の供給は国内初の取り組みであり、六本木ヒルズが独自のエネルギープラントと、これを運営する小売電気事業者である「六本木エネルギーサービス株式会社」を有していることから実現可能となったものです。

■100%再生可能エネルギー提供までの流れ



2020年11月現在、「非化石価値取引市場」の活用による再生可能エネルギー電気の供給先件数は以下の通りです。

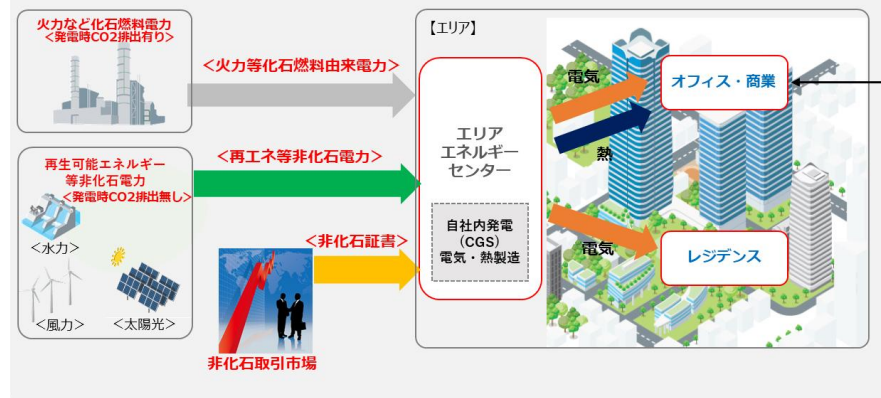
■六本木ヒルズ森タワー
8件

■虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー
4件

※導入予定も含む



また、虎ノ門・麻布台プロジェクトでは、街区内に供給する電力の全量を「RE100」(Renewable Energy 100%) に対応する再生可能エネルギー電気とする予定です。

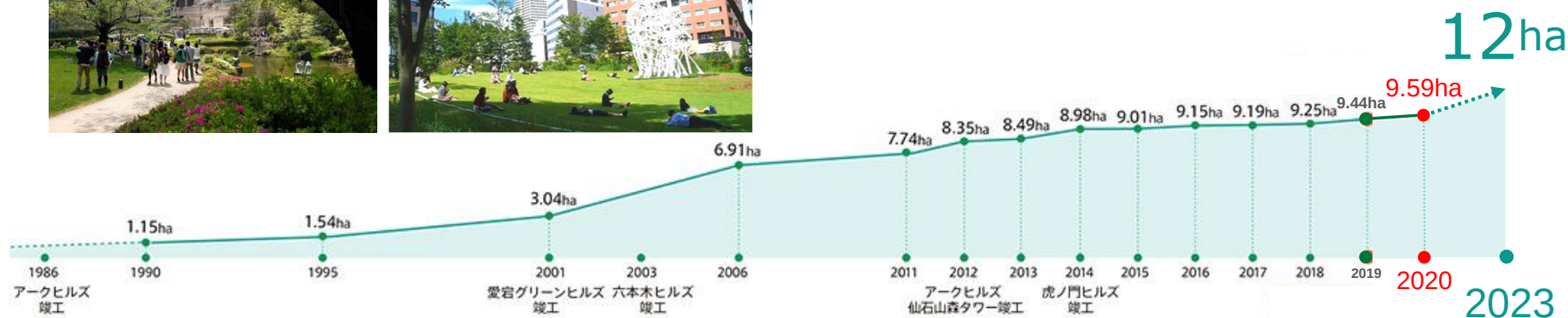


虎ノ門・麻布台プロジェクト竣工後、森ビルグループの再生可能エネルギー比率※は約3割となる見込みです。

※国内の森ビルグループ全体で使用する電力のうち、再生可能エネルギーが占める割合。
※六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズ ビジネスタワーでの再生可能エネルギー提供想定含む。

大規模な都市緑化

- 1986年のアークヒルズ竣工から大規模緑化の取り組みを開始しています。
- 2020年時点で、主要ヒルズの緑被面積合計は9.59haとなっております。
- 今後の開発に応じさらに増加することを予定しており、2023年には約12haとなる見込みです。



ヒートアイランド現象緩和

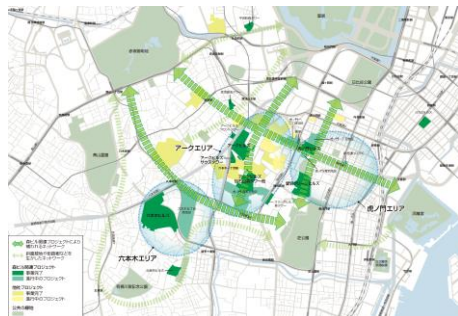
主要ヒルズシリーズの平均緑被率は42.2%(港区平均 21.8%)であり、緑化によって、ヒートアイランド現象が抑制され、地表面温度が周辺に比べ低くなっています。



六本木ヒルズの地表面温度は5～15℃周囲より低い。

エコロジカルネットワークの構築

近接するプロジェクトをつなぎ、地域の生態系に配慮しています。



緑化認証の取得

緑化認証取得事例

JHEP認証 AAA
(日本生態系協会)



アークヒルズ 仙石山
森タワー、虎ノ門ヒルズ
森タワー

ABINC認証
(一社いきもの共生
事業推進協議会)



六本木ヒルズ クロスボ
イント

江戸のみどり
登録緑地
(東京都環境局)



アークヒルズ 仙石山
森タワー

SEGES
「都市のオアシス」
(公財都市緑化機構)



アーク森ビル、六本木
ヒルズ森タワー、虎ノ
門ヒルズ 森タワー



01 2021年3月期 決算概要

02 2022年3月期 業績予想

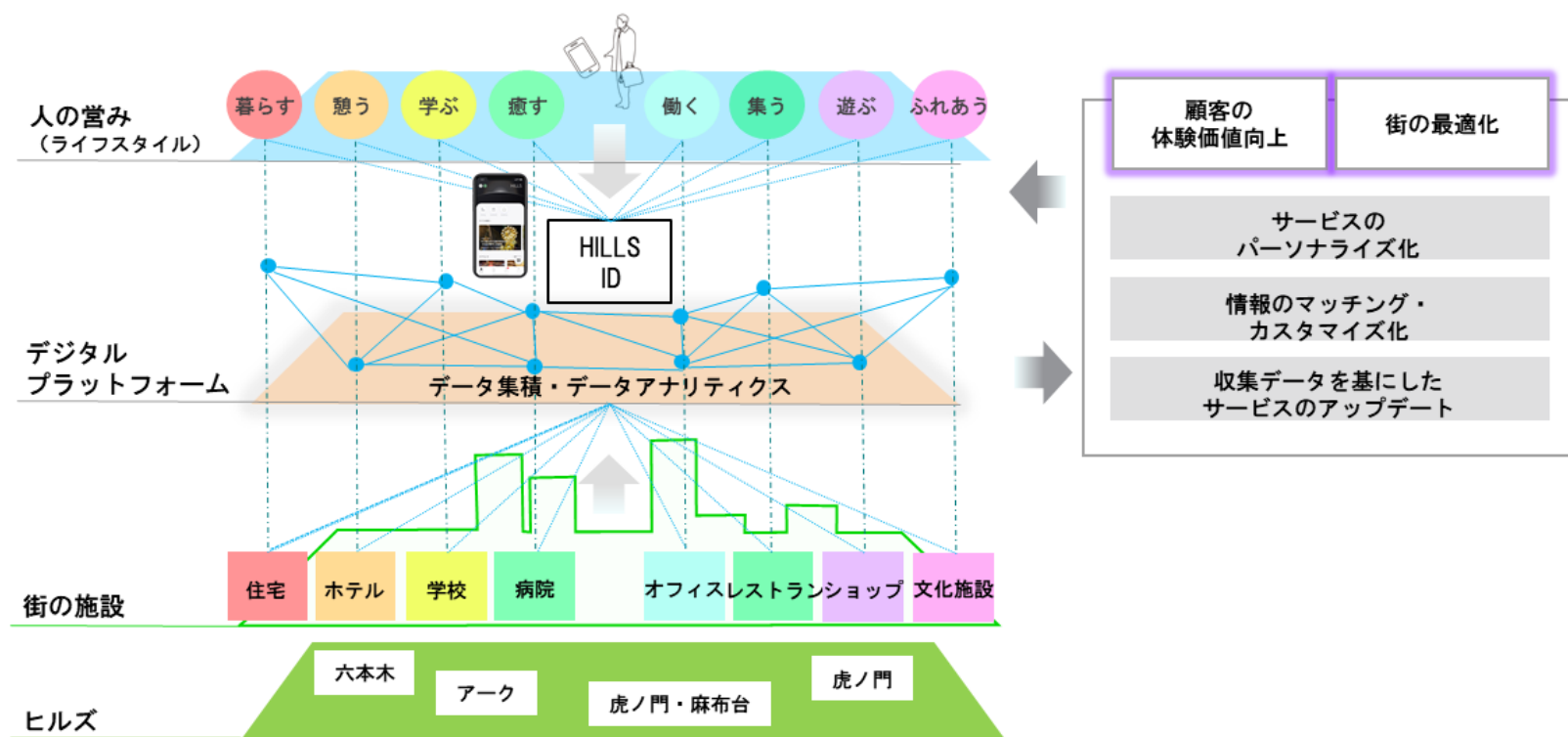
03 環境への取り組み

04 参考資料

「ヒルズネットワーク」 シームレスな都市体験の実現へ

- 六本木ヒルズを始めとする「街(ヒルズ)」を舞台に、都市のDX(デジタルトランスフォーメーション)の推進を通じて、より便利で、より豊かな都市生活・顧客 体験を実現すべく、都市のデジタルプラットフォーム(都市OS)となる「ヒルズネットワーク」を開発。
- 「ヒルズネットワーク」によって統合された施設・サービスと利用者のデータ基盤をベースとし、様々な最先端技術を実装することで、街全体がワークプレイスとなり、街全体がリビングスペースとなるような、従来以上にシームレスな都市生活(ヒルズライフ)の実現を目指す。

■「ヒルズネットワーク(都市OS)」のイメージ



健康経営の推進

「健康経営優良法人2021(大規模法人部門)」に認定

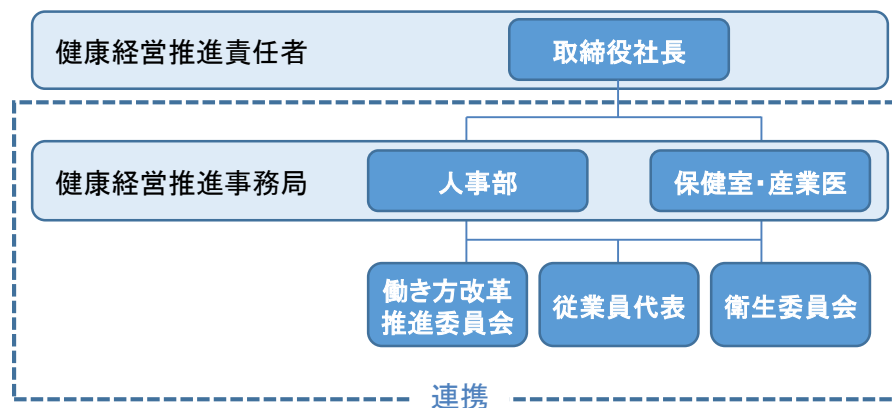


■健康経営宣言

森ビルは、社員一人ひとりが心身ともに健康で、意欲的に仕事に取り組めるよう、従業員等の健康管理を経営戦略として捉え、健康経営を推進してまいります。
社員の健康維持・増進を図ることで、個人と企業双方の活力とパフォーマンスを高め、さらなる成長・発展につなげます。
さらに、「都市を創り、都市を育む仕事を通じて人々や企業を元気にする」という当社の社会的使命を果たすため、住む人、働く人、訪れる人が心身ともに健康で、生き生きと過ごすことができる都市づくりをより一層進めてまいります。

■推進体制

森ビルでは、取締役社長を健康経営推進責任者として、経営的な視点からグループ全体の健康経営を推進している。
また、人事部・保健室・産業医が健康経営推進事務局として、働き方改革や従業員代表、衛生委員会と連携して、社員の健康維持・増進のためのさまざまな施策を展開している。



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 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		オランダヒルズ 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		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 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		地上24階 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 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	
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 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		地上36階 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
- 青海T特定目的会社
- 青海S1特定目的会社
- ※ 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)
- 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
- OMORI BUILDING ASIA PTE. LTD.

起債方針及び社債明細・償還スケジュール

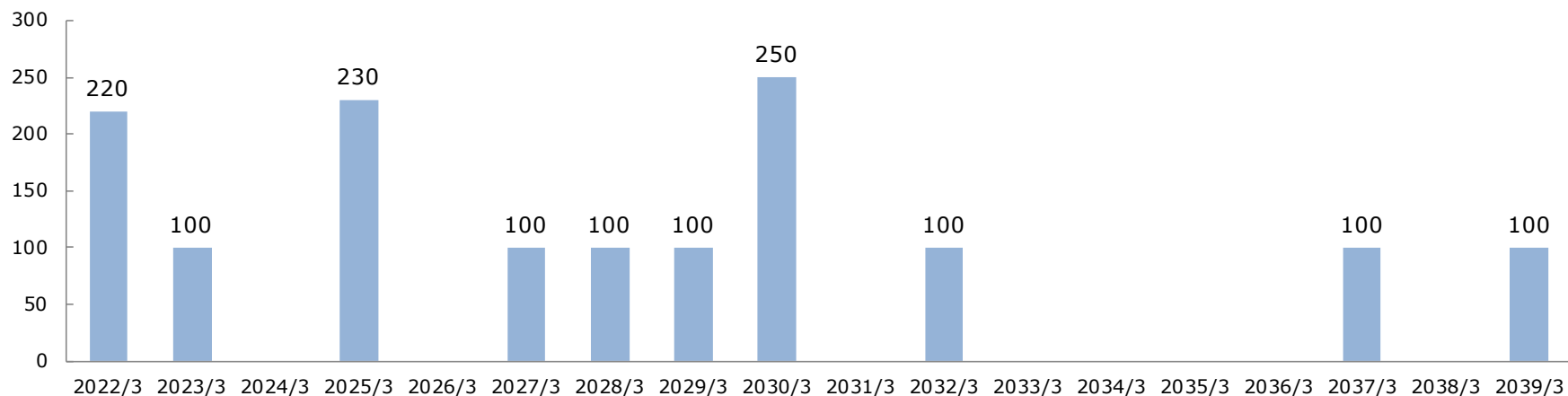
起債方針

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

■ 森ビル単体 社債明細(2021年5月末現在)

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
第2回劣後債	2020年10月13日	2056年10月19日	36年	450億	1.170%	127.1bp	120.0bp
社債残高計	-	-	-	2,350億	-	-	-

■ 償還スケジュール(億円)



*劣後債を除く

連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	2020年3月31日	2021年3月31日	増減	科 目	2020年3月31日	2021年3月31日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現 金 及 び 預 金	340,998	317,345	△ 23,653	支払手形及び営業未払金	10,748	10,195	△ 553
受取手形及び営業未収入金	10,200	9,633	△ 566	短 期 借 入 金	45,517	47,069	1,552
有 価 証 券	35,084	52,000	16,915	1年内償還予定の社債	20,000	22,950	2,950
た な 卸 資 産	17,232	21,055	3,823	未 払 法 人 税 等	9,462	2,563	△ 6,899
そ の 他	31,884	28,771	△ 3,113	賞 与 引 当 金	1,596	1,315	△ 281
貸 倒 引 当 金	△ 36	△ 33	2	そ の 他	31,600	50,278	18,678
流 動 資 産 合 計	435,364	428,772	△ 6,592	流 動 負 債 合 計	118,926	134,373	15,446
固 定 資 産				固 定 負 債			
有 形 固 定 資 産				社 債	190,000	213,000	23,000
建 物 及 び 構 築 物	241,378	237,872	△ 3,506	長 期 借 入 金	1,146,376	1,144,528	△ 1,847
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	12,274	11,541	△ 733	受 入 敷 金 保 証 金	83,962	81,266	△ 2,695
工 具 、 器 具 及 び 備 品	7,259	6,876	△ 382	長 期 預 り 金	2,029	1,575	△ 453
土 地	440,674	485,593	44,919	退 職 給 付 に 係 る 負 債	1,727	1,745	18
建 設 仮 勘 定	126,674	124,058	△ 2,616	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	903	938	35
不 動 産 仮 勘 定	109,038	153,520	44,482	固定資産解体費用引当金	3,500	3,500	-
信 託 不 動 産	549,717	587,222	37,505	繰 延 税 金 負 債	114,822	123,355	8,533
そ の 他	1,740	1,722	△ 17	そ の 他	3,547	7,267	3,720
有 形 固 定 資 産 合 計	1,488,758	1,608,408	119,650	固 定 負 債 合 計	1,546,867	1,577,178	30,310
無 形 固 定 資 産				負 債 合 計	1,665,794	1,711,551	45,757
借 地 権	54,572	55,486	914	純 資 産 の 部			
の れ ん	12,084	11,896	△ 188	株 主 資 本			
そ の 他	2,892	5,601	2,708	資 本 金	79,500	79,500	-
無 形 固 定 資 産 合 計	69,550	72,985	3,434	資 本 剰 余 金	22,516	22,539	23
投 資 そ の 他 の 資 産				利 益 剰 余 金	428,398	443,610	15,211
投 資 有 価 証 券	34,398	39,799	5,400	自 己 株 式	△ 11,507	△ 11,507	-
エ ク イ テ ィ 出 資	82,946	24,751	△ 58,195	株 主 資 本 合 計	518,907	534,142	15,235
長 期 貸 付 金	43,565	58,716	15,150	その他の包括利益累計額			
退 職 給 付 に 係 る 資 産	317	1,065	748	その他有価証券評価差額金	4,187	10,688	6,500
繰 延 税 金 資 産	676	140	△ 536	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 730	△ 489	240
そ の 他	45,365	47,558	2,192	為 替 換 算 調 整 勘 定	3,541	15,134	11,593
貸 倒 引 当 金	△ 564	△ 1,201	△ 637	退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	△ 183	275	458
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	206,705	170,828	△ 35,876	その他の包括利益累計額合計	6,815	25,609	18,793
固 定 資 産 合 計	1,765,013	1,852,222	87,208	非支配株主持分	8,860	9,691	830
資 産 合 計	2,200,378	2,280,994	80,616	純 資 産 合 計	534,583	569,443	34,859
				負 債 純 資 産 合 計	2,200,378	2,280,994	80,616

連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日	自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日	増減
営 業 収 益	250,222	230,082	△ 20,139
営 業 原 価	158,209	156,957	△ 1,252
営 業 総 利 益	92,012	73,125	△ 18,886
販売費及び一般管理費	26,263	22,204	△ 4,058
営 業 利 益	65,749	50,920	△ 14,828
受 取 利 息	677	738	60
受 取 配 当 金	570	780	210
受 取 補 償 金	2,031	1,927	△ 104
持分法による投資利益	1,673	1,659	△ 13
助 成 金 収 入	-	819	819
そ の 他	1,285	1,962	677
営 業 外 収 益	6,237	7,888	1,650
支 払 利 息	7,809	7,769	△ 39
為 替 差 損	747	-	△ 747
金 融 手 数 料	2,362	1,263	△ 1,098
そ の 他	342	1,216	873
営 業 外 費 用	11,261	10,250	△ 1,011
経 常 利 益	60,724	48,558	△ 12,166
固 定 資 産 売 却 益	1,840	2,078	237
受 取 負 担 金	-	1,375	1,375
そ の 他	131	184	53
特 別 利 益	1,971	3,637	1,665
固 定 資 産 売 却 損	274	147	△ 126
固 定 資 産 圧 縮 損	0	1,800	1,800
減 損 損 失	8,797	413	△ 8,384
固定資産解体費用引当金繰入額	3,500	-	△ 3,500
新型コロナウイルス感染症による損失	-	3,045	3,045
そ の 他	1,534	260	△ 1,273
特 別 損 失	14,106	5,667	△ 8,438
税金等調整前当期純利益	48,590	46,528	△ 2,062
法人税、住民税及び事業税	15,645	8,514	△ 7,131
法 人 税 等 調 整 額	954	5,947	4,993
当 期 純 利 益	31,990	32,067	76
非支配株主に帰属する当期純利益	622	649	27
親会社株主に帰属する当期純利益	31,368	31,417	49

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。

