森ビル株式会社
MORI BUILDING CO.,LTD.

2021年3月期 中間決算報告

2020.11.27

虎ノ門ヒルズエリア現況（2020年6月撮影）

01　2021年3月期　中間決算概要

02　2021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　中間連結決算概要

（単位：億円）

	2020/3 中間期	2021/3 中間期	前年同期比	
営業収益	1,203	1,186	△16	△1%
営業利益	305	300	△4	△1%
経常利益	272	296	+23	+9%
親会社株主に帰属する中間純利益	180	191	+11	+6%

	2020/3	2021/3 中間期	前期比	
総資産	22,003	22,102	+98	+0%
有利子負債	14,018	13,978	△40	△0%
自己資本	5,257	5,299	+41	+1%
自己資本比率	23.9%	24.0%	+0.1%	-
（ハイブリッド証券の資本性考慮後）	(25.0%)	(25.1%)		
ネットDEレシオ	1.95	1.93	△0.03	-
（ハイブリッド証券の資本性考慮後）	(1.82)	(1.79)		

2021年3月期　中間連結損益計算書

（単位：億円）

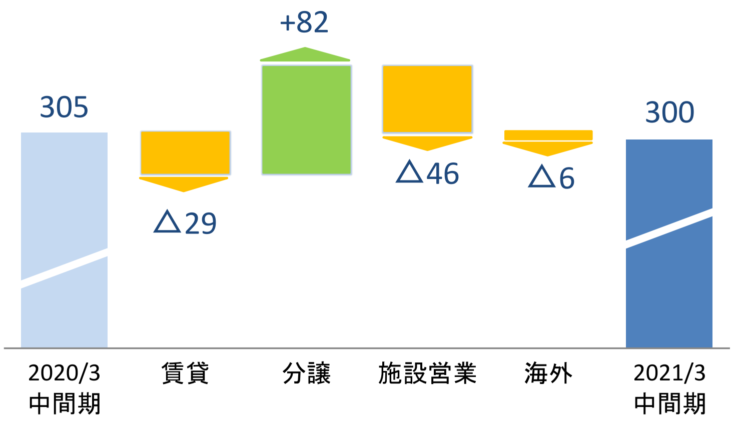
	2020/3 中間期	2021/3 中間期	前年同期比	
賃貸	771	791	+19	
分譲	185	272	+87	
施設営業	149	48	△100	
海外	122	110	△12	
営業収益	1,203	1,186	△16	△1%
賃貸	194	165	△29	
分譲	112	195	+82	
施設営業	11	△ 34	△46	
海外	45	38	△6	
営業利益	305	300	△4	△1%
営業外収益	33	41	+7	
営業外費用	65	45	△20	
経常利益	272	296	+23	+9%
特別利益	1	7	+6	
特別損失	6	35	+28	
税金等調整前中間純利益	267	269	+1	
親会社株主に帰属する中間純利益	180	191	+11	+6%

■営業収益

（単位：億円）

■営業利益

（単位：億円）



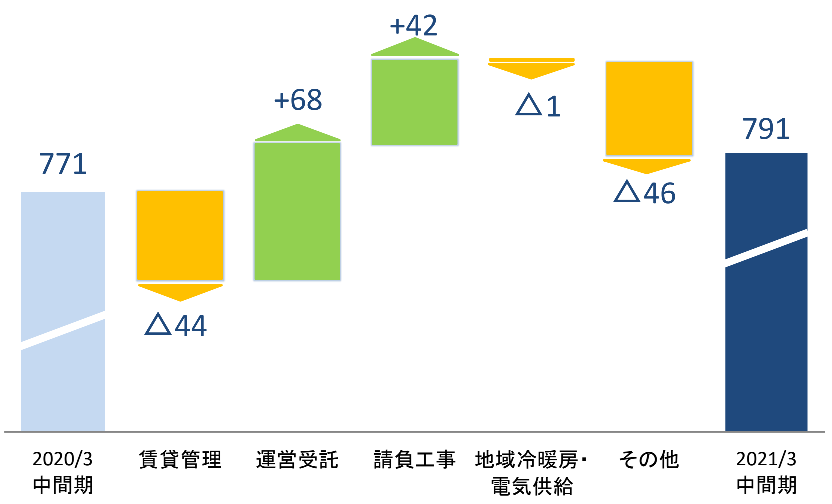
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

2021年3月中間期　セグメント別概要（賃貸）

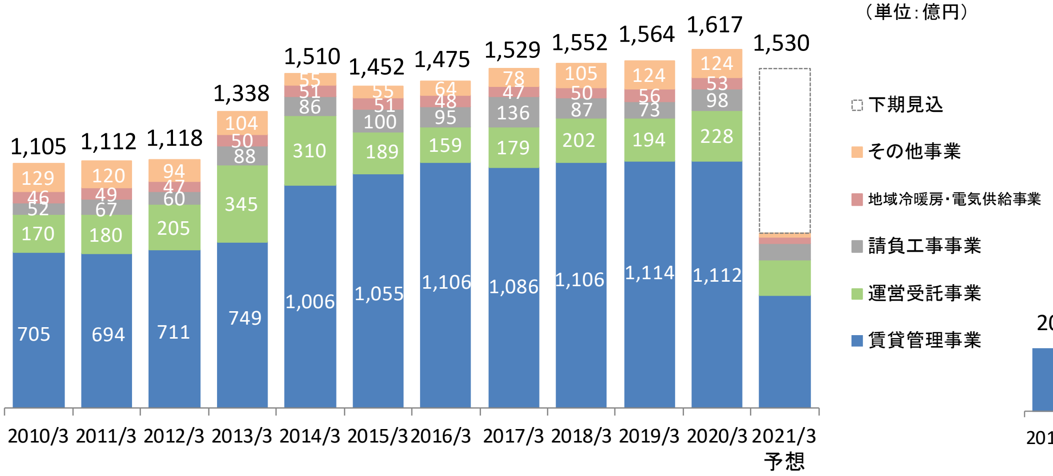
（単位：億円）

	2020/3 中間期	2021/3 中間期	前年同期比	2021/3 予想
営業収益	771	791	+19	1,530
賃貸管理事業	554	510	△44	-
運営受託事業	90	158	+68	-
請負工事事業	32	75	+42	-
地域冷暖房・電気供給事業	30	29	△1	-
その他事業	63	17	△46	-
営業利益	194	165	△29	270

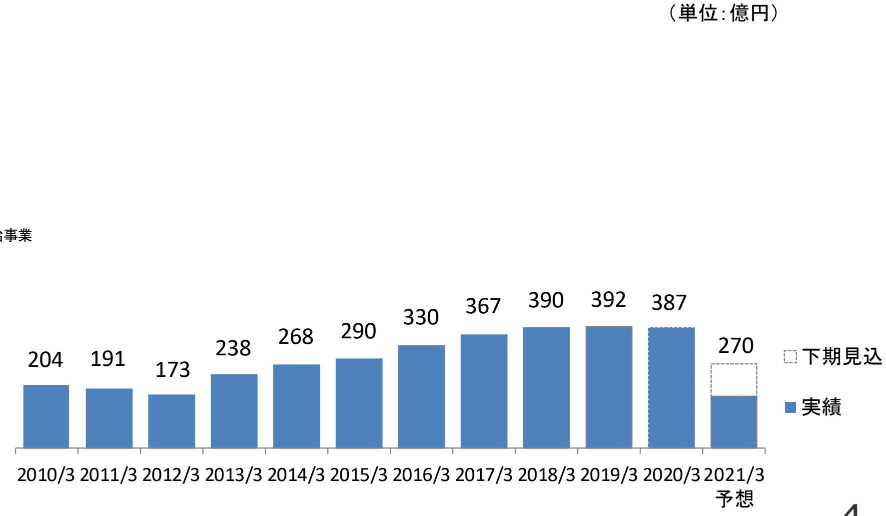
■サブセグメント別の増減



■営業収益の推移

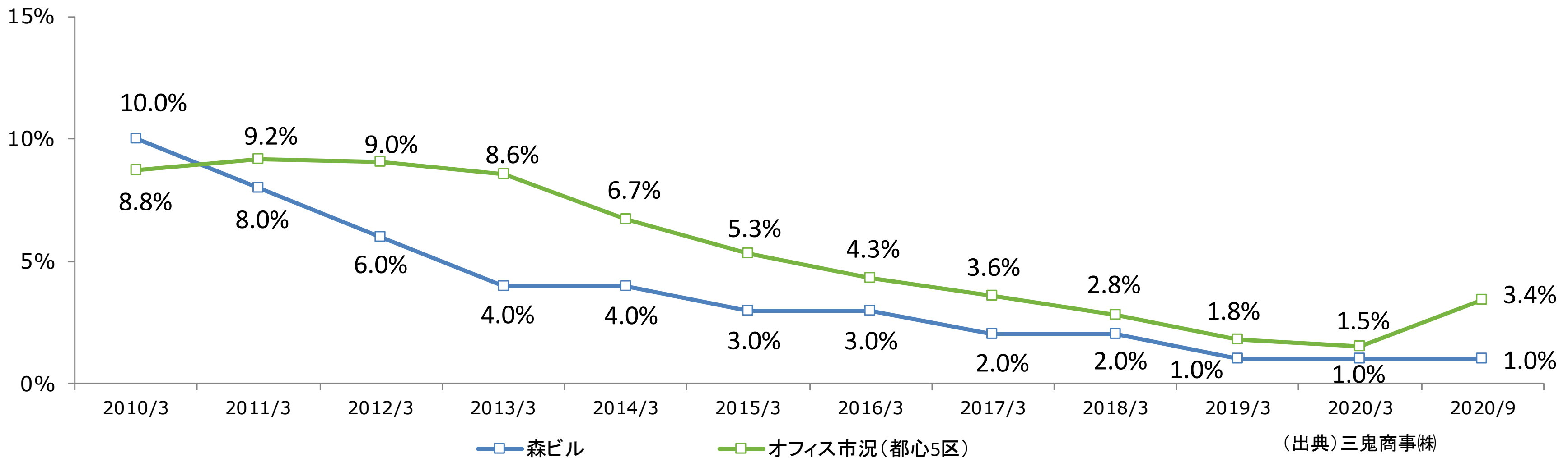


■営業利益の推移



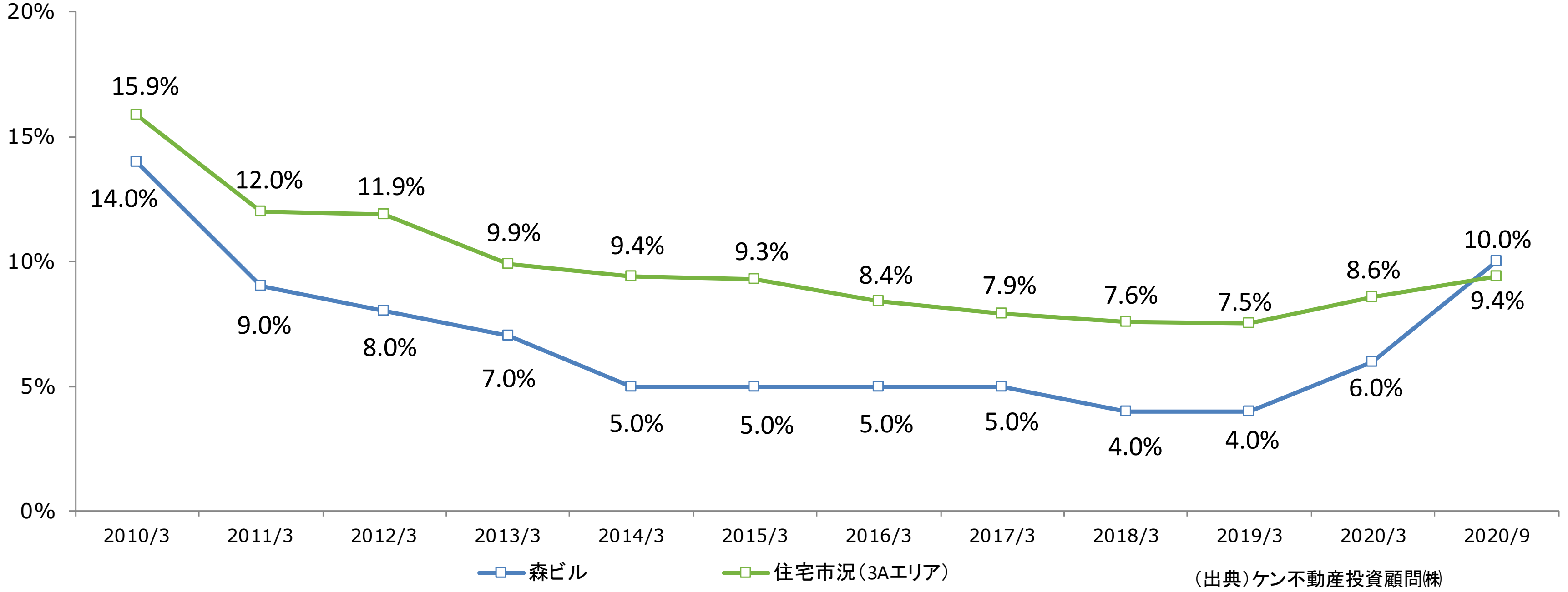
セグメント別概要（賃貸）～空室率～

■オフィス空室率



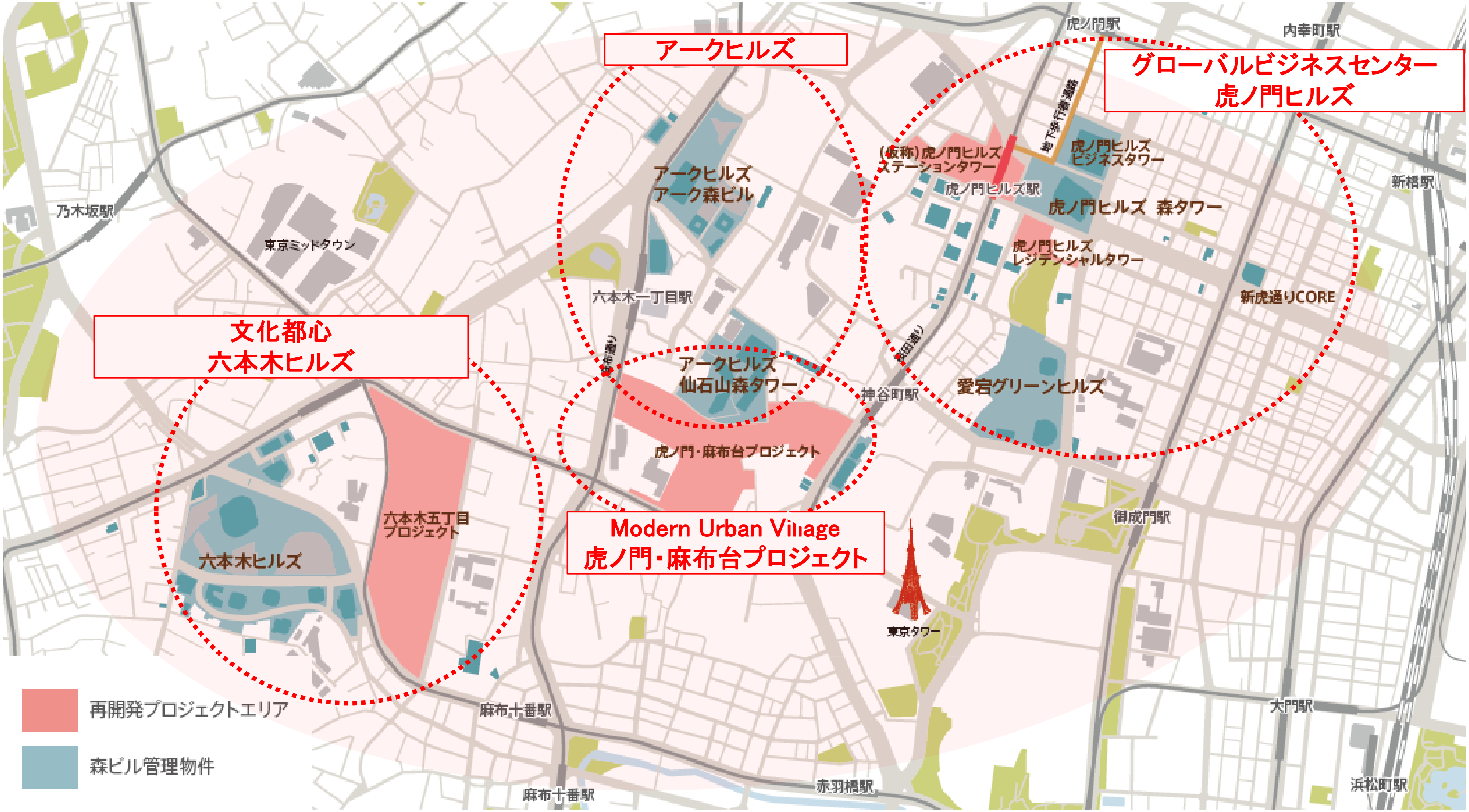
（出典）三鬼商事㈱

■住宅空室率

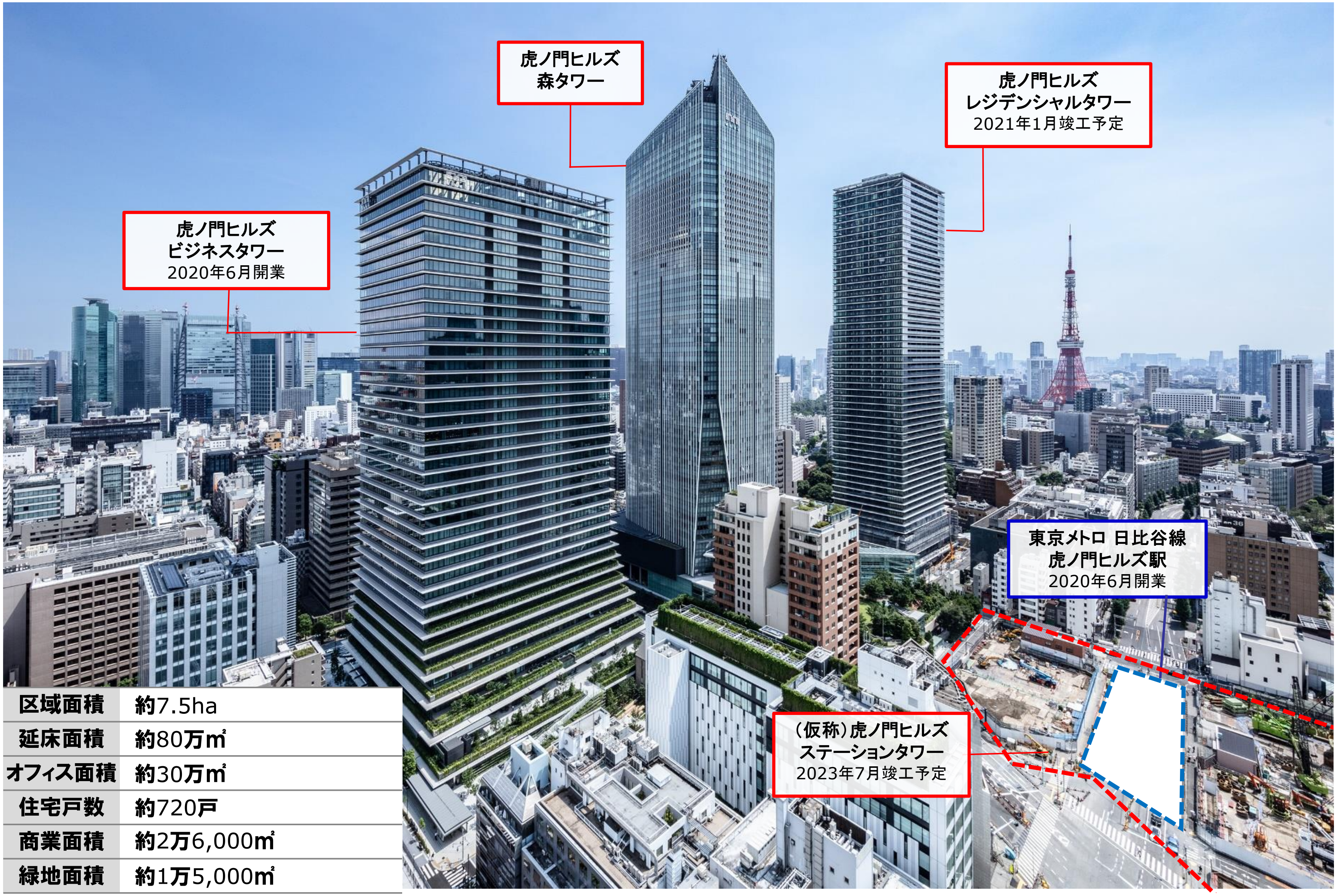


（出典）ケン不動産投資顧問㈱

現在計画・進行中の当社プロジェクト



「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を形成



区域面積	約7.5ha
延床面積	約80万㎡
オフィス面積	約30万㎡
住宅戸数	約720戸
商業面積	約2万6,000㎡
緑地面積	約1万5,000㎡

虎ノ門ヒルズエリア現況（2020年6月撮影）

「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を形成

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
虎ノ門ヒルズ 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 →	→	→	●1月 竣工			
虎ノ門ヒルズ 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）		
(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー				●3月 都市計画決定 → ●11月 再開発組合設立 →	●11月 着工 →	→	→	→	●7月 竣工（予定）
新虎通りCORE		●7月 着工 →	→	●9月 竣工					

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

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー（2020年1月竣工）

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、インキュベーション施設、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

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー　2020年開業

- 1 フロア面積 3,000 ㎡を擁する大規模オフィスは満室稼働。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。
- 東京中の名店 26 店舗が集結した「虎ノ門横丁」をはじめ、飲食から物販・サービスまで、グローバルプレーヤーの衣食住をサポートする商業空間が誕生。
- 空港リムジンバスや都心部と臨海部を結ぶBRT（バス高速輸送システム）も発着するバスターミナルを開設。また、銀座線「虎ノ門駅」や日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」とバリアフリーで繋がる地下歩行者通路、及び既存の「虎ノ門ヒルズ 森タワー」と接続する歩行者デッキを設置。

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー 外観

5階～36階の総貸室面積 約96,000m^2、1フロア約3,000m^{2}の大規模オフィスには、約1万人の就業者を迎える。

■外観デザイン

建築家 クリストフ・インゲンホーフェン氏（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。

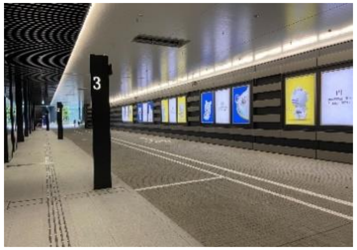
■インキュベーションセンター「ARCH」

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㎡の大規模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㎡の商業空間は、飲食から物販・サービスまで、グローバルプレーヤーの衣食住をサポートする。

■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。

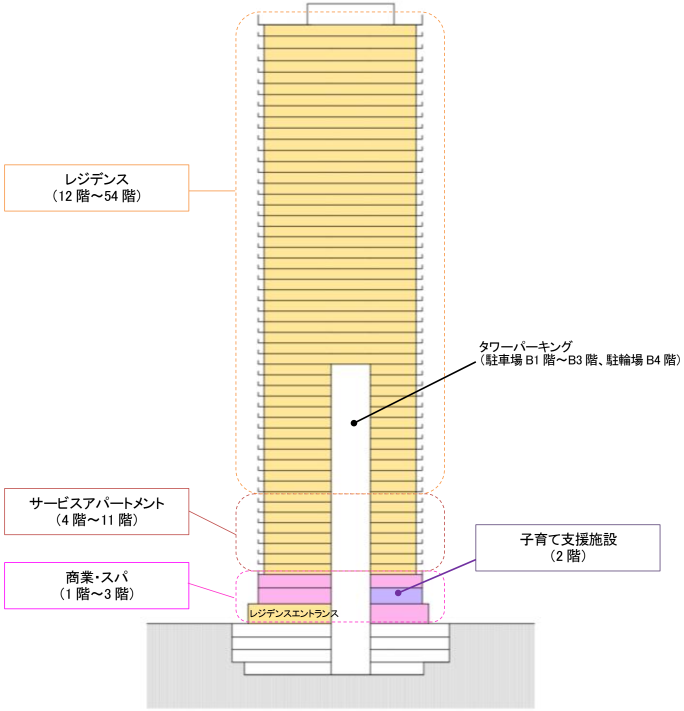
■歩行者ネットワーク

地下歩行者通路や歩行者デッキを設置し、エリア全体を繋ぐ歩行者ネットワークを創出する。

虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー　2021年1月竣工予定

- 虎ノ門ヒルズ 森タワーの存在感を尊重しつつ、虎ノ門ヒルズ ビジネスタワーと一体的にデザインされた地上 54 階建ての住宅棟。
- 約 550 戸の住宅はディテール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。
- 会員制の「ヒルズスパ」を併設するほか、低層部には約 1,000　㎡の商業空間を開設。
- 歩行者デッキを通じて森タワーやビジネスタワーと繋がることで、虎ノ門ヒルズならではの快適な生活環境を実現。

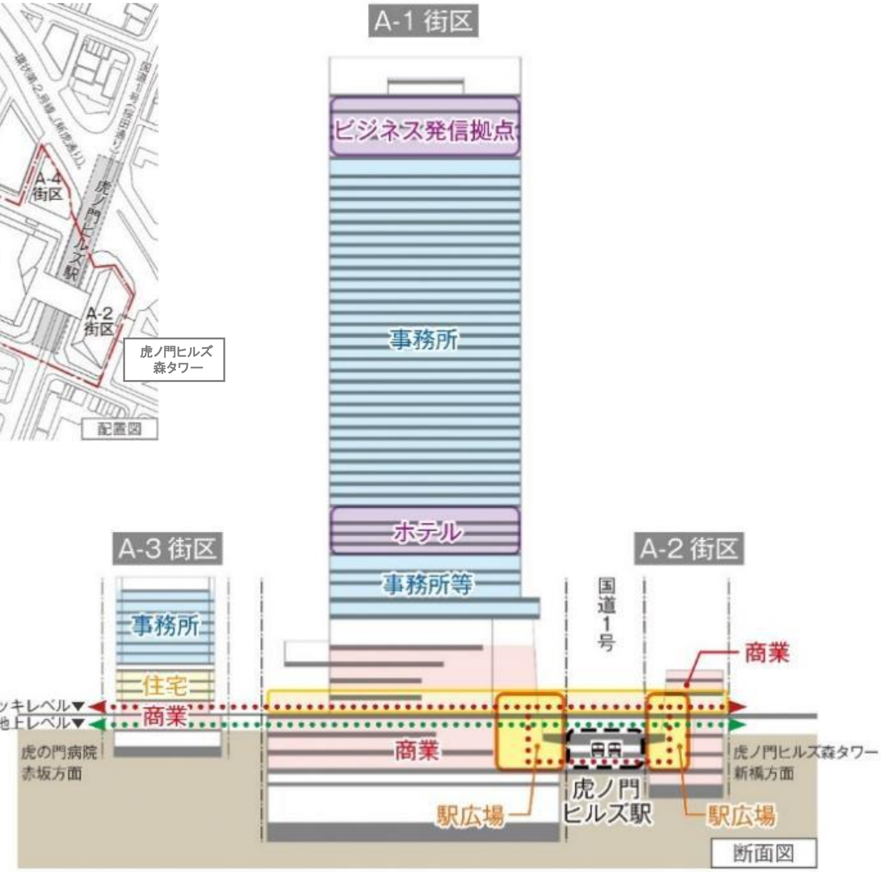
敷地面積	約6,530㎡
延床面積	約121,000㎡
着工	2017年3月
竣工	2021年1月(予定)



（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実現。
- 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。

敷地面積	約13,960㎡
延床面積	約255,300㎡
着工	2019年11月
竣工	2023年7月（予定）



「虎ノ門・麻布台プロジェクト」 2023年3月竣工予定

- 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 5 日に本体工事が着工。2023 年 3 月の竣工予定。
- 約 8.1ha もの広大な計画区域は圧倒的な緑に包まれ、約 6,000 ㎡の中央広場を含む緑化面積は約 2.4ha に上る。
- 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。
- 自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、人間らしく生きられる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）

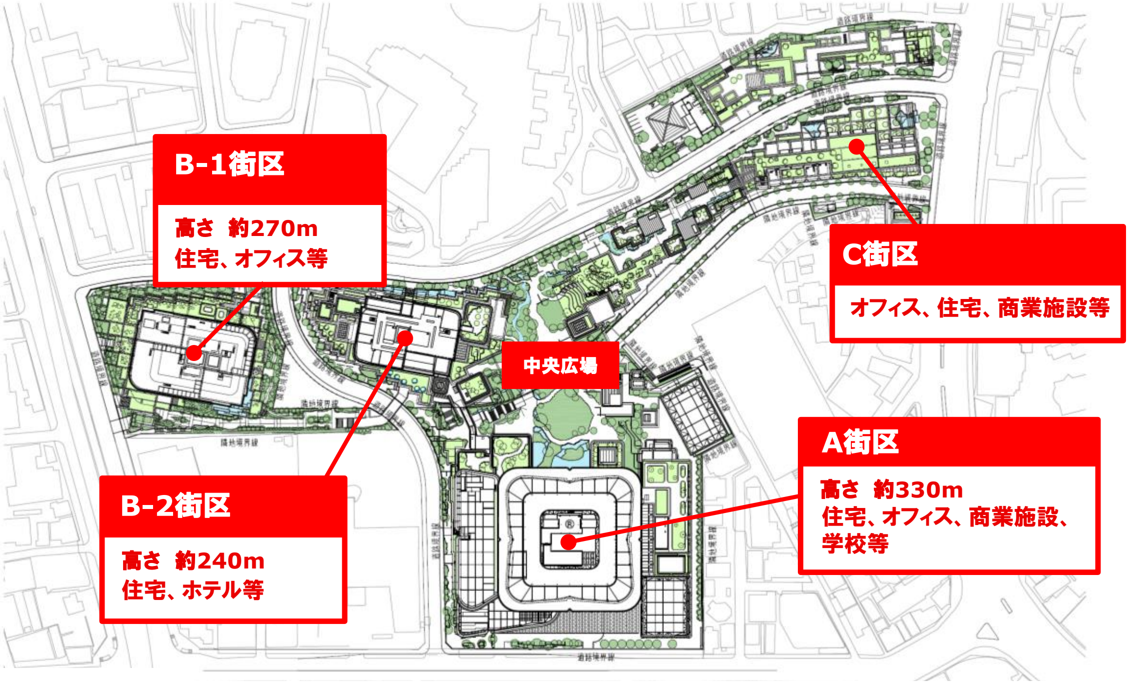
1990年	2000年	2010年	2020年

- ●街づくり協議会設立（1989年）→
- ●再開発準備組合設立（1993年）→
- ●開発エリア変更（2001年）→
- ●都市計画決定（2017年9月）
- ●再開発組合設立（2018年3月）
- ●権利変換計画認可（2019年2月）
- ●着工（2019年8月）→●竣工（予定）（2023年3月）

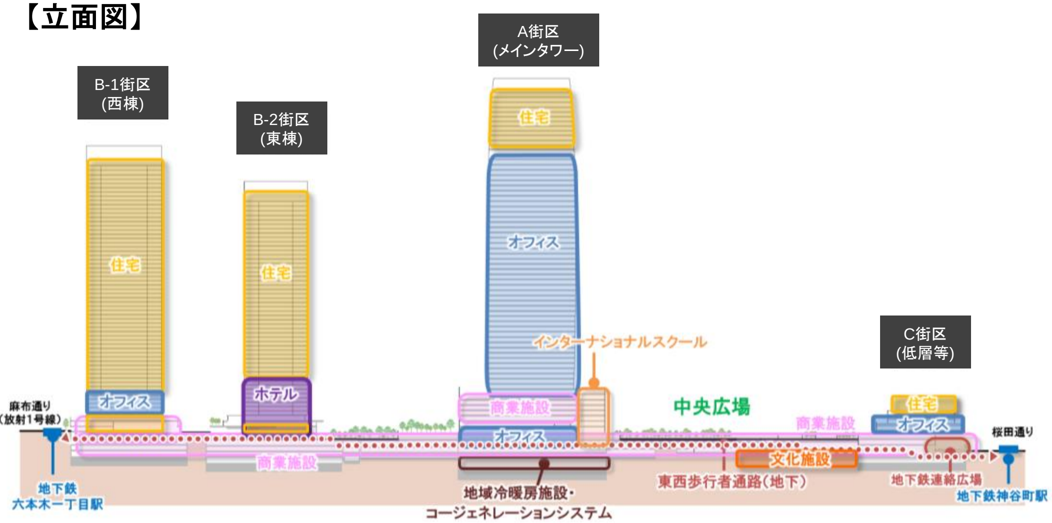
区域面積	約8.1ha
建築面積	約63,900㎡
延床面積	約861,500㎡
着工	2019年8月
竣工	2023年3月（予定）

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」 2023年3月竣工予定

【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）

THE BRITISH SCHOOL IN TOKYO

インターナショナルスクール
（イメージ）

2021年3月中間期　セグメント別概要（分譲）

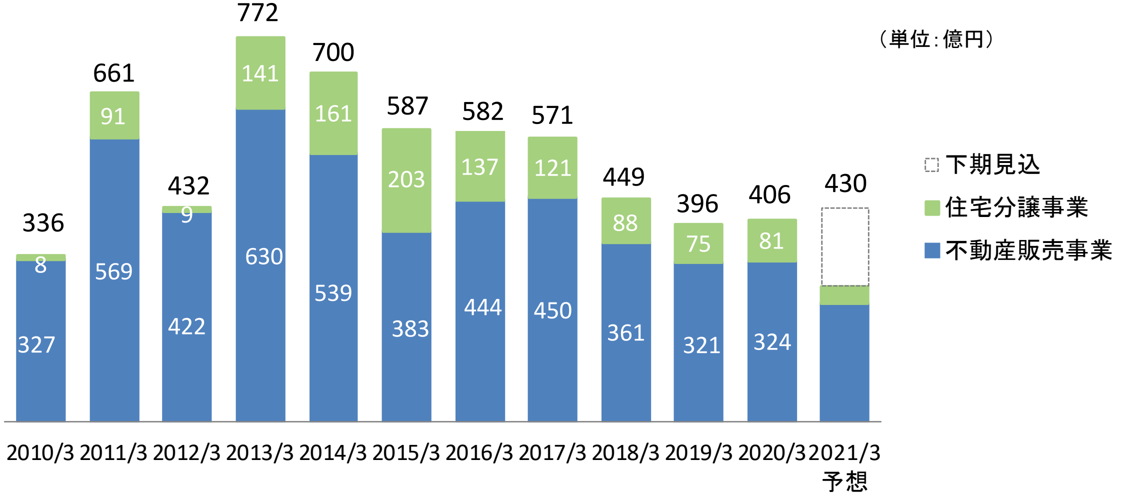
（単位:億円）

	2020/3 中間期	2021/3 中間期	前年同期比	2021/3 予想
営業収益	185	272	+87	430
投資家向け不動産販売事業	139	238	+98	-
個人顧客向け住宅分譲事業	45	34	△10	-
営業利益	112	195	+82	290

■不動産販売事業

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月中間期　セグメント別概要（施設営業）

（単位：億円）

	2020/3 中間期	2021/3 中間期	前年同期比	2021/3 予想
営業収益	149	48	△100	135
ホテル事業	112	24	△87	-
会員制クラブ事業	27	17	△10	-
ゴルフ事業	9	6	△2	-
営業利益	11	△ 34	△46	△ 50

■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月中間期　セグメント別概要（海外）

（単位：億円）

	2020/3 中間期	2021/3 中間期	前年同期比	2021/3 予想
営業収益	122	110	△12	230
事務所	93	91	△2	-
ホテルその他	29	18	△10	-
営業利益	45	38	△6	70

事務所	上海環球金融中心、恒生銀行大厦の賃貸等
ホテルその他	パーク ハイアット 上海、展望台の運営等

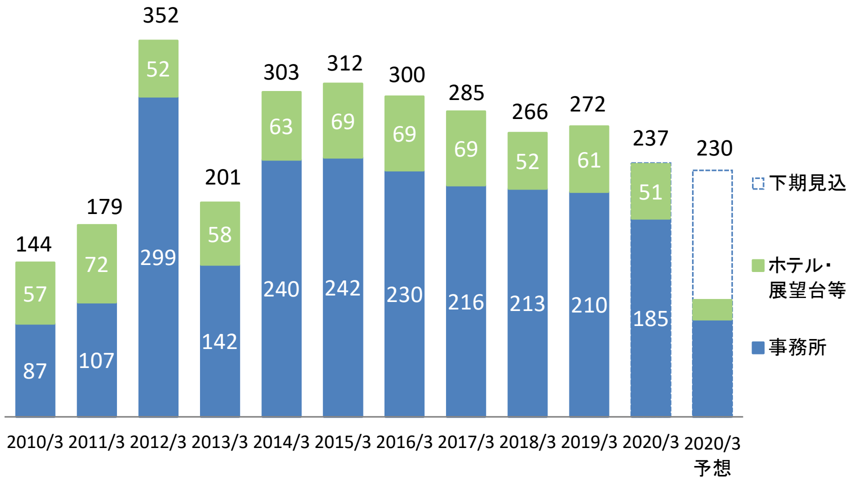
上海環球金融中心
2008年8月竣工

パーク ハイアット 上海

展望台（スカイウォーク100）
地上474m

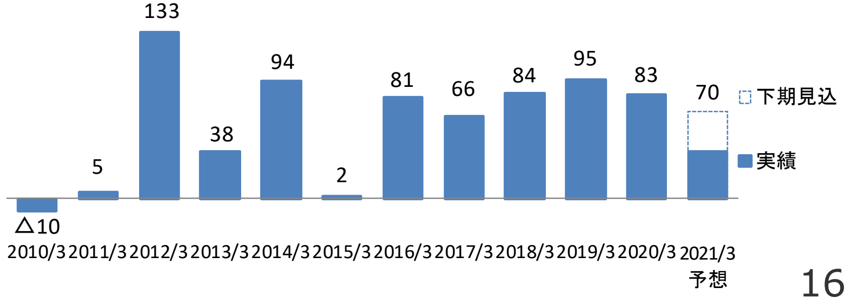
■営業収益の推移

（単位：億円）

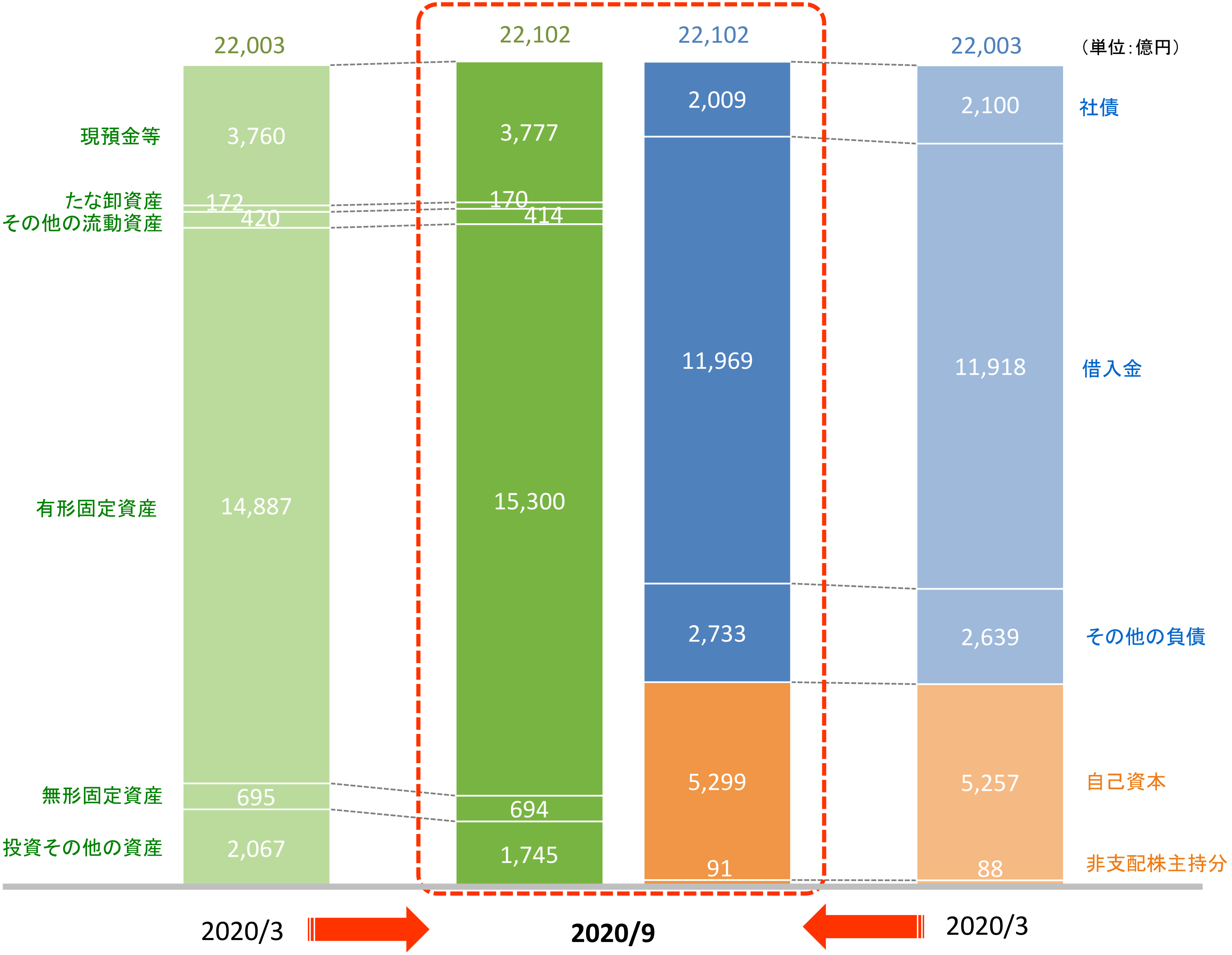


■営業利益の推移

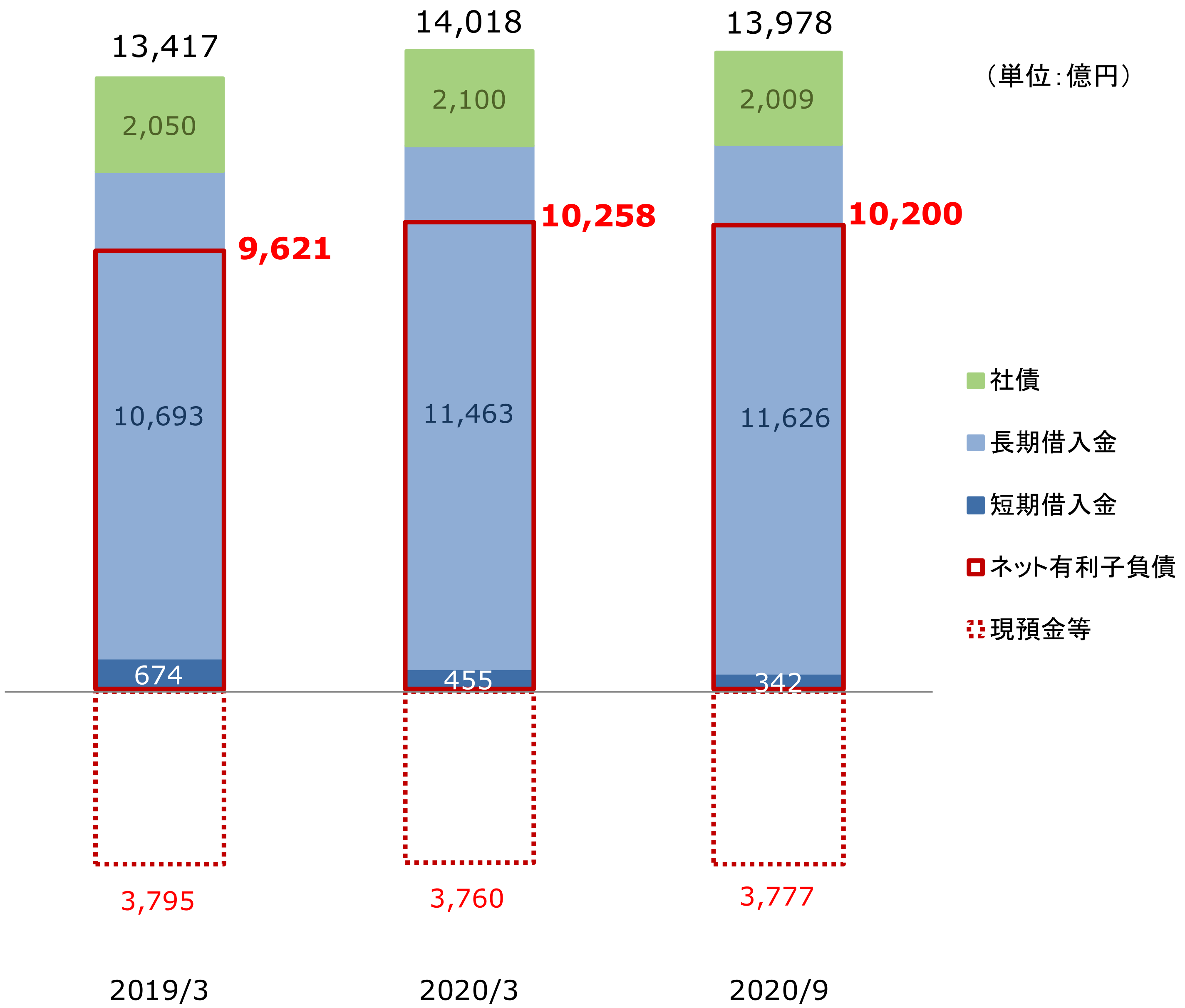
（単位：億円）



2021年3月期　中間連結貸借対照表の概要

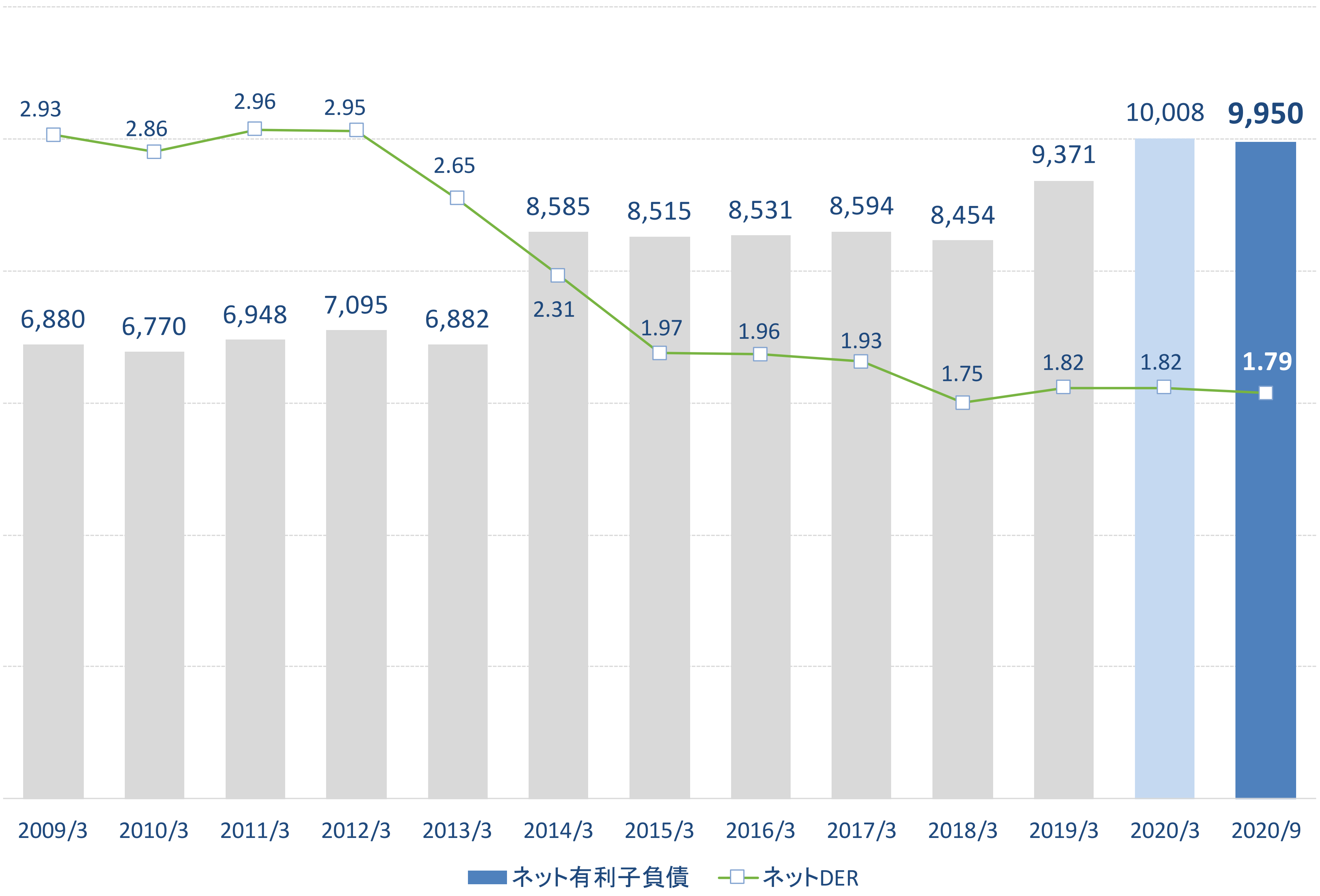


2021年3月期中間決算　有利子負債の状況

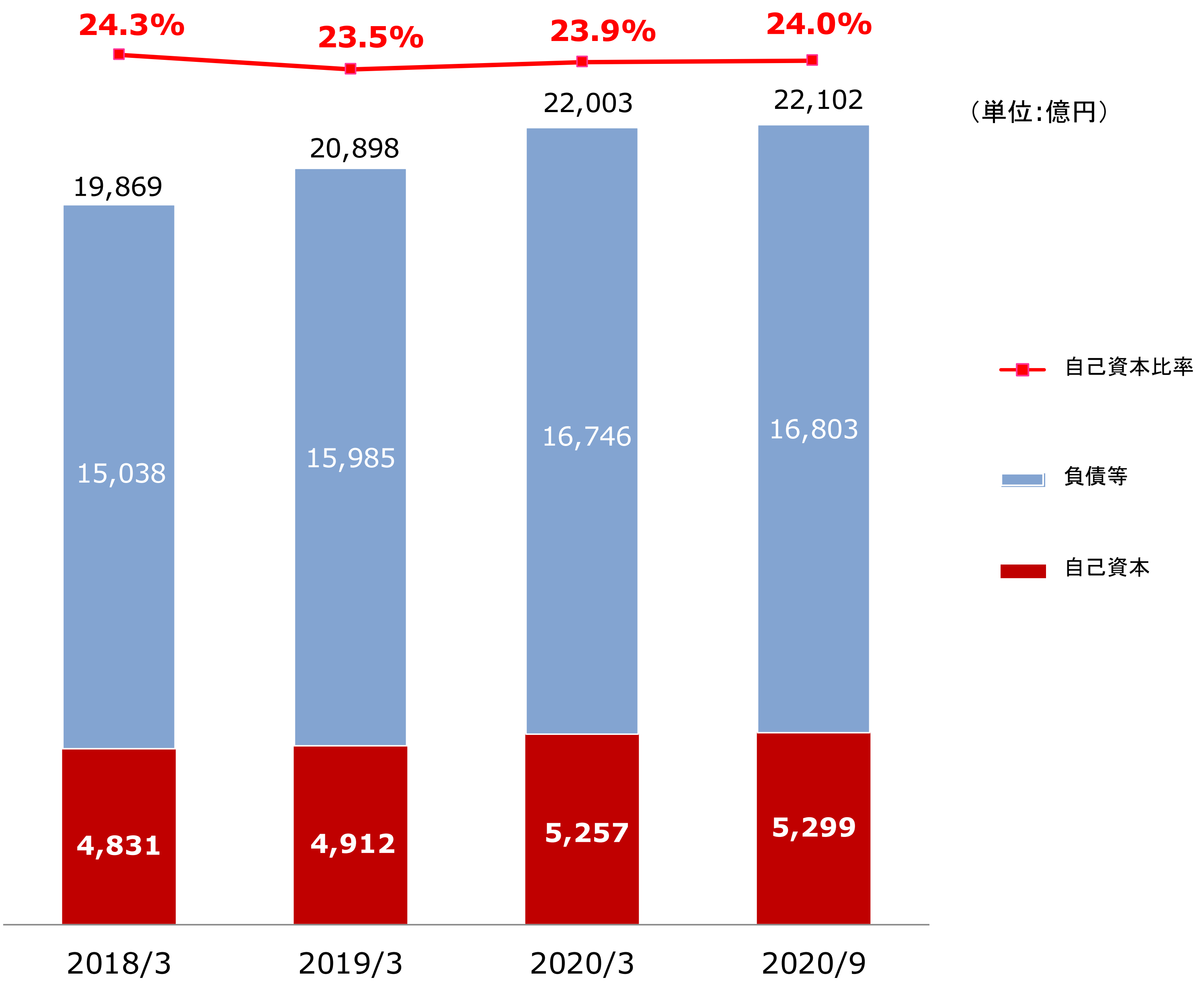


ネット有利子負債、ネットDERの推移（ハイブリッド証券考慮後）

（単位：億円）

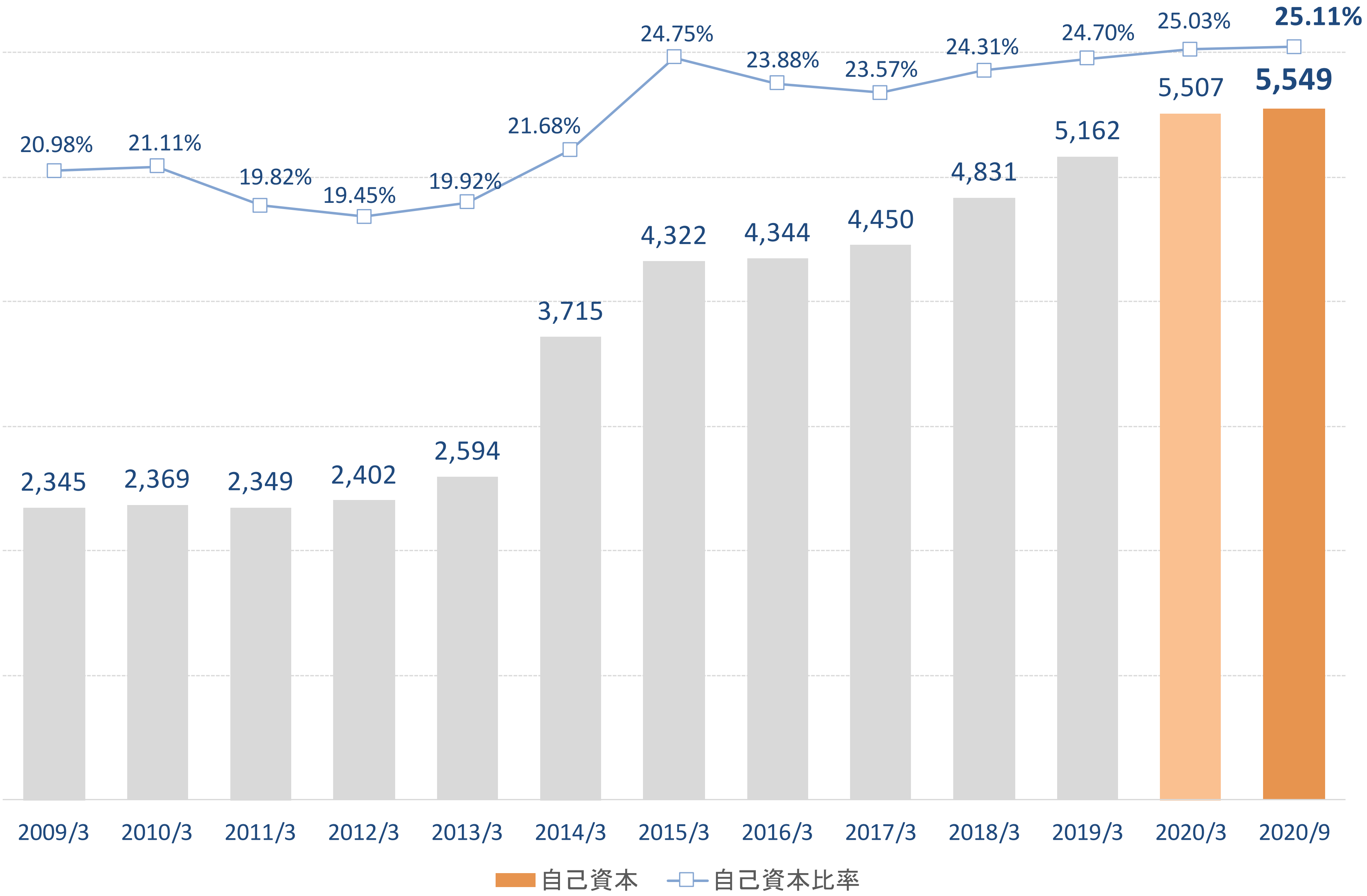


2021年3月期中間決算　自己資本(比率)の状況



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　中間決算概要

02　2021年3月期　業績予想

03　環境への取り組み

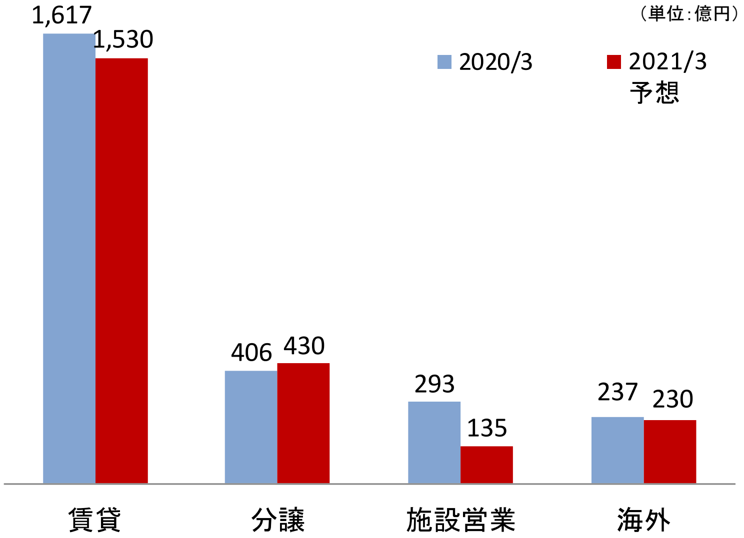
04　参考資料

2021年3月期　業績予想

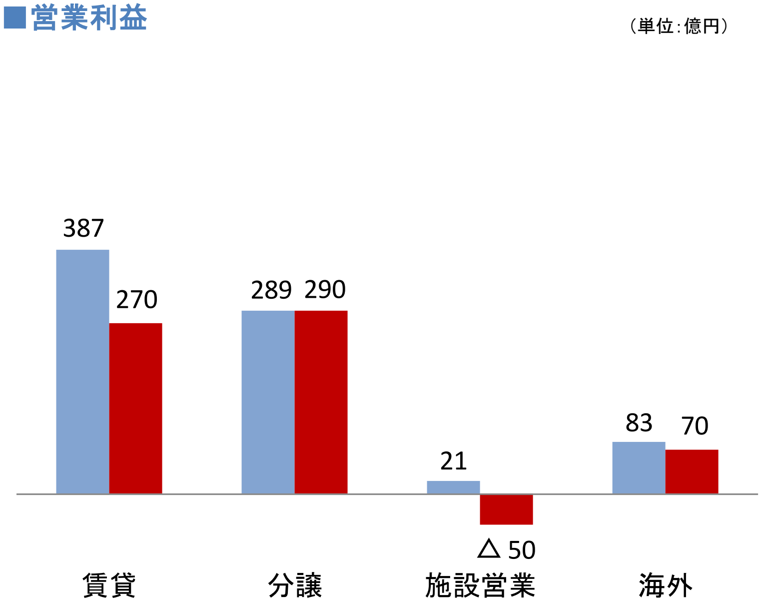
(単位:億円)

	2020/3	2021/3 予想	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当期純利益	313	280	△33

■営業収益



■営業利益



01　2021年3月期　中間決算概要

02　2021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

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		●					
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		●		●		
虎ノ門・麻布台プロジェクト		●					
A街区	2023		●		●	●	●
海外 ジャカルタ・オフィスタワーPJ	2021			●		●	

※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認証の取得を目指す。
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取得を目指す

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

LEEDで評価される 森ビルの街づくり
- 多彩な都市機能が有機的に集積したコンパクトシティ
- 安全で賑わいのあるウォーカブルな(歩きたくなる)街路
- 地上に豊かなオープンスペースを創出
- 再生可能エネルギーの使用
- 雨水の有効利用、節水
- 快適かつ安全、安心でサステイナブルな都市

都心エリアでは世界初となるLEEDの最高ランク取得を目指す

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、再生可能なン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
- きれいな空気の提供
- 安全でおいしい水の提供
- 生体リズムに合わせた照明
- 健康的な食事提供
- 運動促進
- こころを支える場所や規定材料

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。

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)

再生可能エネルギーの利用

【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

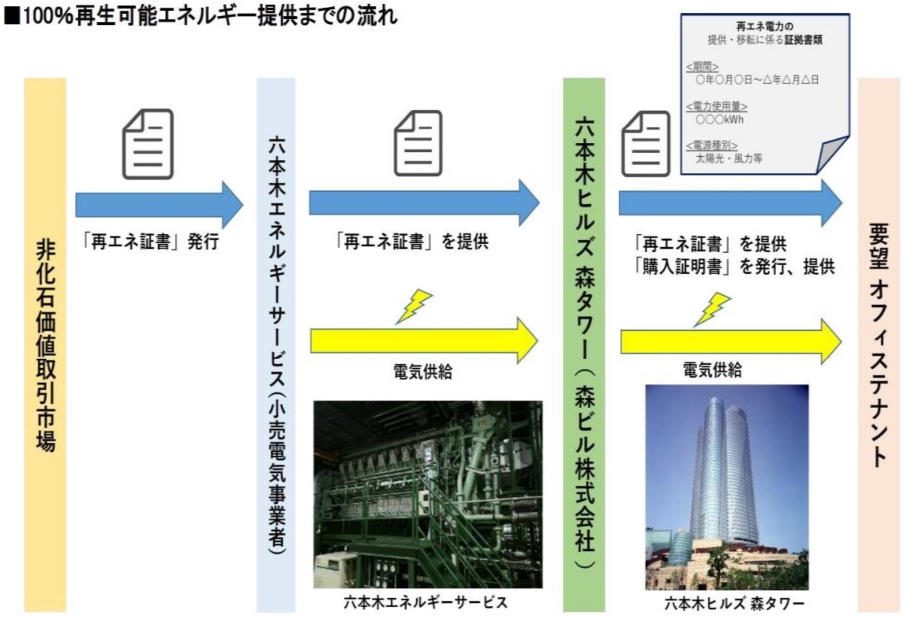
国内初、六本木ヒルズ森タワーで再生可能エネルギー電気の供給を開始

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



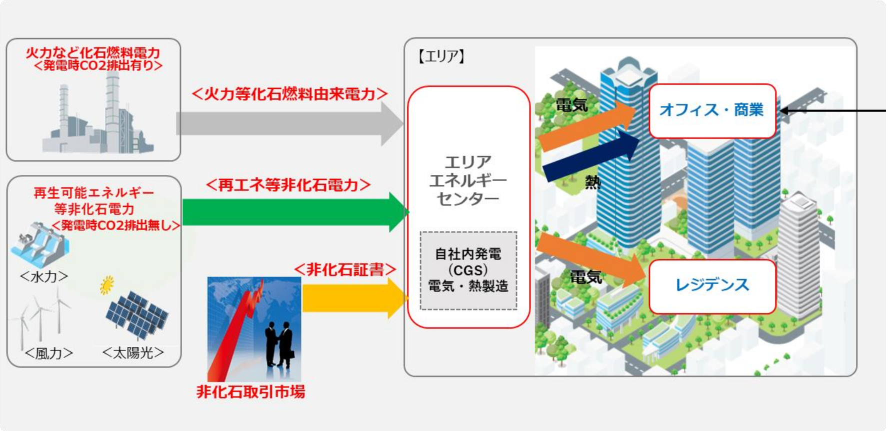
2020年11月現在、「非化石価値取引市場」の活用による再生可能エネルギー電気の供給先件数は以下の通りです。

■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
3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。



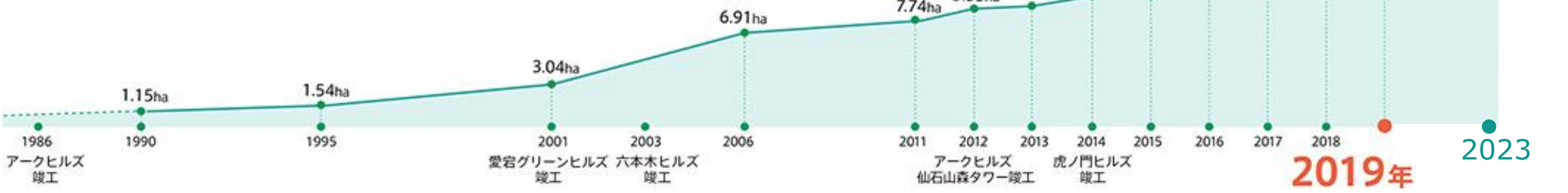
虎ノ門・麻布台プロジェクト竣工後、
森ビルグループの再生可能エネルギー比率※は
<u>約3割</u>となる見込みです。

※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。

緑化面積

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。
- 2019年時点で、主要ヒルズの緑被面積合計は9.44ha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。



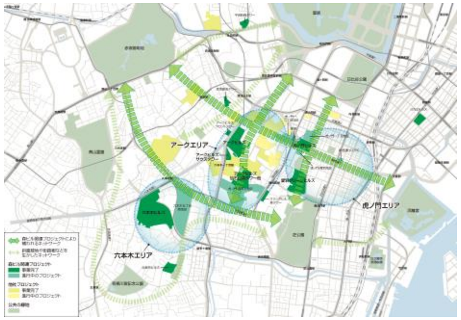
ヒートアイランド現象緩和

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 クロスポイント
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　中間決算概要

02　2021年3月期　業績予想

03　環境への取り組み

04　参考資料

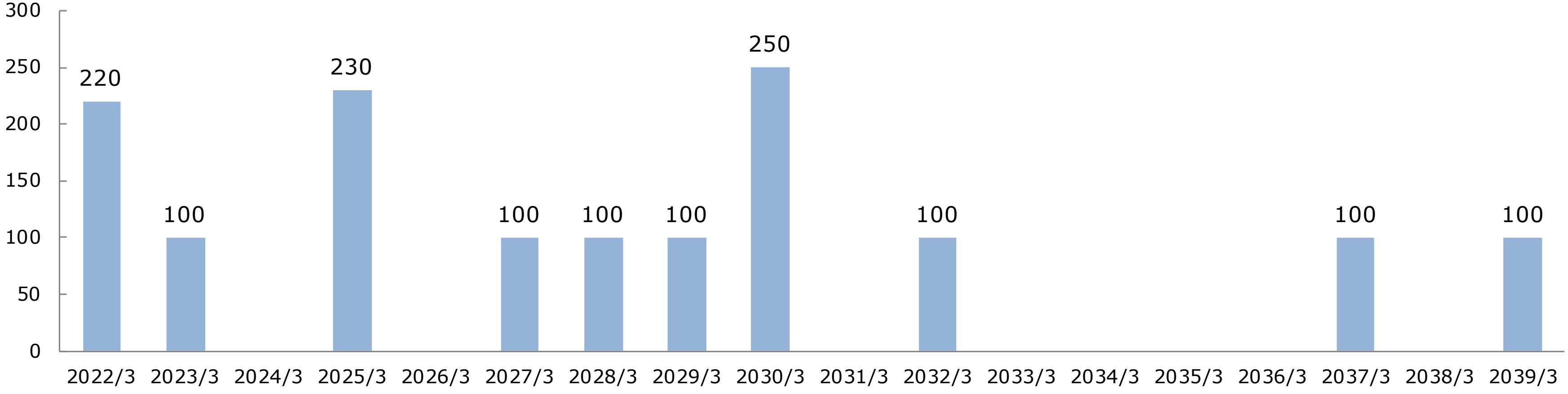
起債方針及び社債明細・償還スケジュール

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（2020年11月末現在）

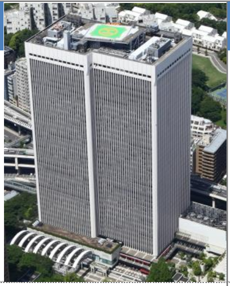
回号	ローンチ日	満期日	年限	発行額	クーポン	対国債	対スワップ
第14回債	2014年8月8日	2024年8月14日	10年	130億	0.861%	34.0bp	15.1bp
第15回債	2015年2月6日	2025年2月13日	10年	100億	0.784%	43.0bp	16.4bp
第16回債	2015年4月24日	2027年4月30日	12年	100億	1.002%	56.0bp	30.2bp
第17回債	2015年8月7日	2021年8月13日	6年	100億	0.523%	39.0bp	16.3bp
第18回債	2016年4月20日	2031年4月25日	15年	100億	0.800%	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	-	-	-

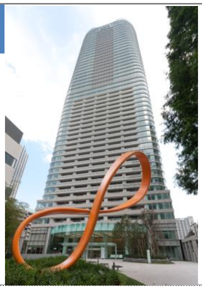
■ 償還スケジュール（億円）



＊劣後債を除く

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		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
			MORIタワー	フォレストタワー			
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㎡

森ビルグループの事業内容について

賃貸	分譲	施設営業	海外
■ 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㈱ ○ 森ビル都市企画㈱ ■ 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㈱ ○ アークヒルズ熱供給㈱ ○虎ノ門エネルギー ネットワーク㈱ ■ その他 投資事業、展望台事業、フォーラム事業等	■ 投資家向け不動産販売事業 ■ 個人顧客向け住宅分譲事業	■ ホテル事業・会員制クラブ事業 ○ ㈱森ビルホスピタリティ コーポレーション ■ ゴルフ事業 ○ ㈱宍戸国際ゴルフ倶楽部 ■ 老人ホーム事業 ※ ㈱プライムステージ	■ 事務所 ○ 上海環球金融中心有限公司 ○ 上海森茂国際房地産有限公司 ■ 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 ○ 森大厦（上海）有限公司 ○ 上海環球金融中心投資㈱ ○ 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 ○MORI BUILDING ASIA PTE. LTD.

○: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	2020年3月31日	2020年9月30日	増減
流動資産			
現金及び預金	340,998	355,795	14,796
受取手形及び営業未収入金	10,200	19,862	9,662
有価証券	35,084	21,999	△ 13,085
たな卸資産	17,232	17,062	△ 170
その他	31,884	21,592	△ 10,292
貸倒引当金	△ 36	△ 34	1
流動資産合計	435,364	436,277	912
固定資産			
有形固定資産			
建物及び構築物	241,378	235,238	△ 6,139
機械装置及び運搬具	12,274	12,101	△ 173
工具、器具及び備品	7,259	7,165	△ 94
土地	440,674	488,009	47,334
建設仮勘定	126,674	127,854	1,179
不動産仮勘定	109,038	110,403	1,364
信託不動産	549,717	547,507	△ 2,209
その他	1,740	1,727	△ 12
有形固定資産合計	1,488,758	1,530,007	41,249
無形固定資産			
借地権	54,572	54,569	△ 3
のれん	12,084	11,786	△ 298
その他	2,892	3,093	200
無形固定資産合計	69,550	69,449	△ 101
投資その他の資産			
投資有価証券	34,398	33,492	△ 906
エクイティ出資	82,946	46,393	△ 36,552
長期貸付金	43,565	46,984	3,418
退職給付に係る資産	317	465	148
繰延税金資産	676	583	△ 93
その他	45,365	47,128	1,763
貸倒引当金	△ 564	△ 518	45
投資その他の資産合計	206,705	174,529	△ 32,175
固定資産合計	1,765,013	1,773,985	8,972
資産合計	2,200,378	2,210,263	9,885

負債の部			
科目	2020年3月31日	2020年9月30日	増減
流動負債			
支払手形及び営業未払金	10,748	9,026	△ 1,722
短期借入金	45,517	34,244	△ 11,272
1年内償還予定の社債	20,000	20,000	-
未払法人税等	9,462	2,155	△ 7,307
賞与引当金	1,596	1,416	△ 180
その他	31,600	35,520	3,919
流動負債合計	118,926	102,362	△ 16,563
固定負債			
社債	190,000	180,950	△ 9,050
長期借入金	1,146,376	1,162,687	16,310
受入敷金保証金	83,962	80,160	△ 3,801
長期預り金	2,029	1,582	△ 446
退職給付に係る負債	1,727	1,754	26
役員退職慰労引当金	903	877	△ 25
固定資産解体費用引当金	3,500	3,500	-
繰延税金負債	114,822	118,631	3,808
その他	3,547	18,720	15,173
固定負債合計	1,546,867	1,568,865	21,997
負債合計	1,665,794	1,671,227	5,433
純資産の部			
株主資本			
資本金	79,500	79,500	-
資本剰余金	22,516	22,516	-
利益剰余金	428,398	431,324	2,925
自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
株主資本合計	518,907	521,833	2,925
その他の包括利益累計額			
その他有価証券評価差額金	4,187	4,757	569
繰延ヘッジ損益	△ 730	△ 806	△ 76
為替換算調整勘定	3,541	4,260	719
退職給付に係る調整累計額	△ 183	△ 136	46
その他の包括利益累計額合計	6,815	8,074	1,259
非支配株主持分	8,860	9,127	266
純資産合計	534,583	539,035	4,451
負債純資産合計	2,200,378	2,210,263	9,885

中間連結比較損益計算書

（単位：百万円）

科　　目	自 2019年4月 1日 至 2019年9月30日	自 2020年4月 1日 至 2020年9月30日	増減
営業収益	120,305	118,613	△ 1,692
営業原価	76,810	77,938	1,128
営業総利益	43,495	40,674	△ 2,821
販売費及び一般管理費	12,978	10,593	△ 2,384
営業利益	30,517	30,080	△ 436
受取利息	243	296	53
受取配当金	350	741	391
受取補償金	991	963	△ 28
持分法による投資利益	906	830	△ 75
助成金収入	-	568	568
その他	826	710	△ 115
営業外収益	3,317	4,111	794
支払利息	3,906	3,821	△ 84
金融手数料	1,686	606	△ 1,079
為替差損	772	-	△ 772
その他	187	82	△ 104
営業外費用	6,552	4,510	△ 2,041
経常利益	27,282	29,681	2,399
固定資産売却益	132	708	575
その他	34	85	51
特別利益	166	793	627
固定資産売却損	258	36	△ 222
固定資産圧縮損	-	483	483
新型コロナウイルス感染症による損失	-	3,037	3,037
その他	415	12	△ 403
特別損失	674	3,570	2,895
税金等調整前中間純利益	26,774	26,905	130
法人税、住民税及び事業税	5,464	3,931	△ 1,532
法人税等調整額	3,085	3,665	579
中間純利益	18,225	19,308	1,083
非支配株主に帰属する中間純利益	220	177	△ 43
親会社株主に帰属する中間純利益	18,004	19,131	1,126

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。

MORI