

2022年3月期 中間決算報告

2021.11.19



虎ノ門・麻布台プロジェクト(イメージ)

01 2022年3月期 中間決算概要

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 中間連結決算概要

(単位:億円)

	2021/3 中間期	2022/3 中間期	前年同期比	
営業収益	1,186	1,081	△104	△9%
営業利益	300	217	△82	△28%
経常利益	296	220	△75	△26%
親会社株主に帰属する中間純利益	191	136	△54	△29%

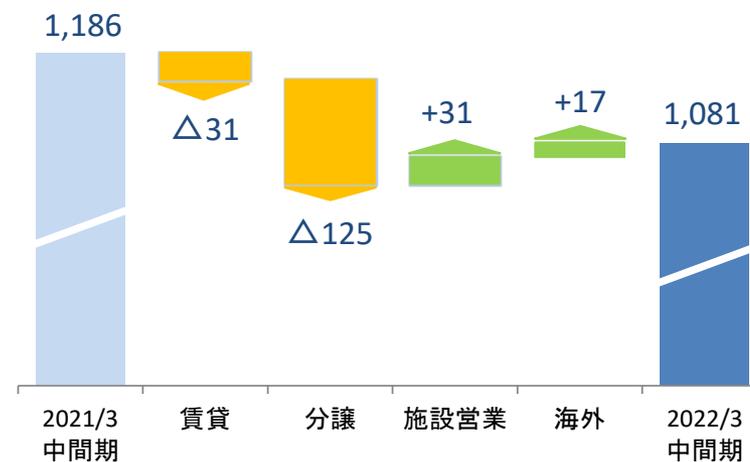
	2021/3	2022/3 中間期	前期比	
総資産	22,809	22,667	△142	△1%
有利子負債	14,275	14,116	△158	△1%
自己資本	5,597	5,645	+47	+1%
自己資本比率	24.5%	24.9%	+0.4%	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(26.7%)	(27.1%)		
ネットDEレシオ	1.89	1.87	△0.02	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(1.65)	(1.64)		

2022年3月期 中間連結損益計算書

	2021/3 中間期	2022/3 中間期	前年同期比	
賃貸	791	759	△31	
分譲	272	146	△125	
施設営業	48	80	+31	
海外	110	127	+17	
営業収益	1,186	1,081	△104	△9%
賃貸	165	176	+10	
分譲	195	86	△109	
施設営業	△34	△23	+10	
海外	38	43	+5	
営業利益	300	217	△82	△28%
営業外収益	41	45	+4	
営業外費用	45	42	△2	
経常利益	296	220	△75	△26%
特別利益	7	12	+4	
特別損失	35	16	△18	
税金等調整前中間純利益	269	216	△52	
親会社株主に帰属する 中間純利益	191	136	△54	△29%

■営業収益

(単位:億円)



■営業利益

(単位:億円)



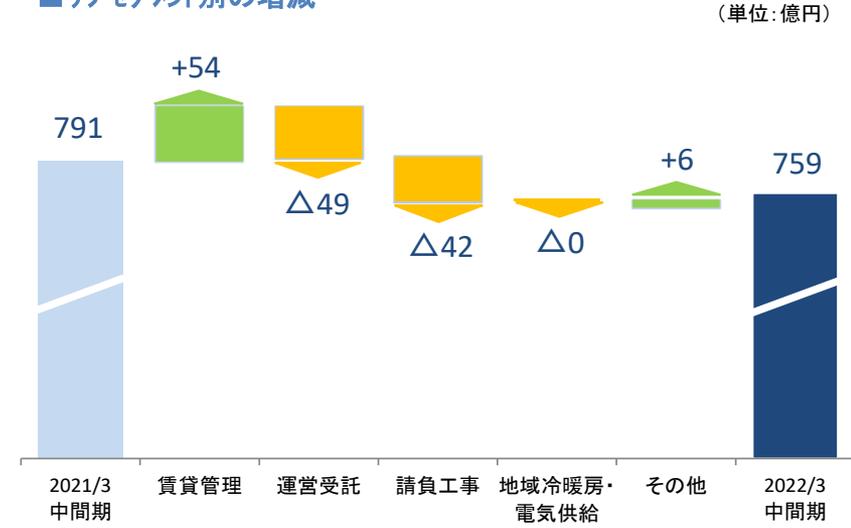
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

2022年3月中間期 セグメント別概要(賃貸)

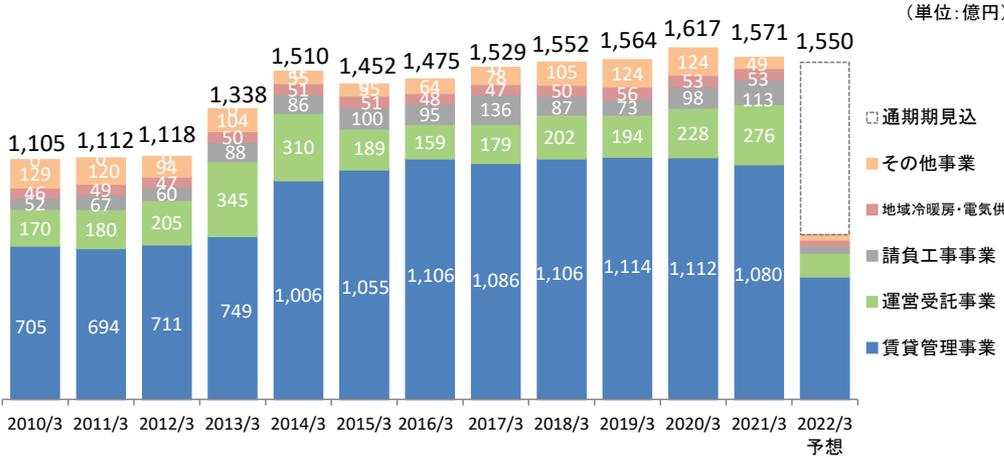
(単位: 億円)

	2021/3 中間期	2022/3 中間期	前年同期比	2022/3 予想
営業収益	791	759	△31	1,550
賃貸管理事業	510	564	+54	-
運営受託事業	158	109	△49	-
請負工事業	75	32	△42	-
地域冷暖房・電気供給事業	29	28	△0	-
その他事業	17	24	+6	-
営業利益	165	176	+10	325

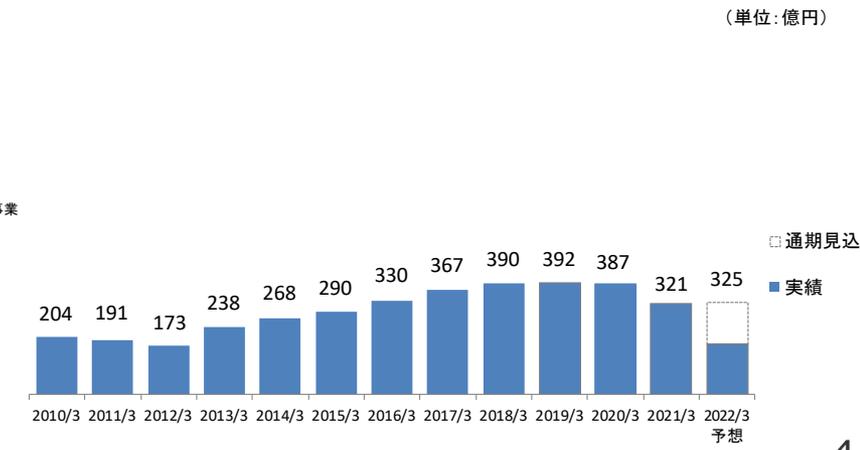
サブセグメント別の増減



営業収益の推移

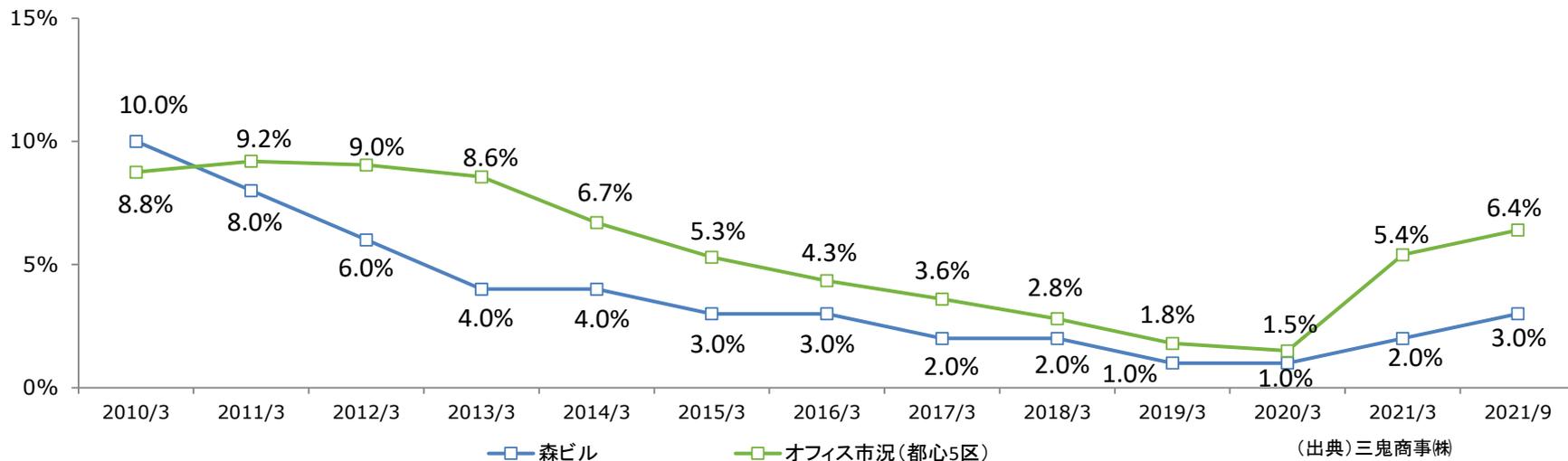


営業利益の推移

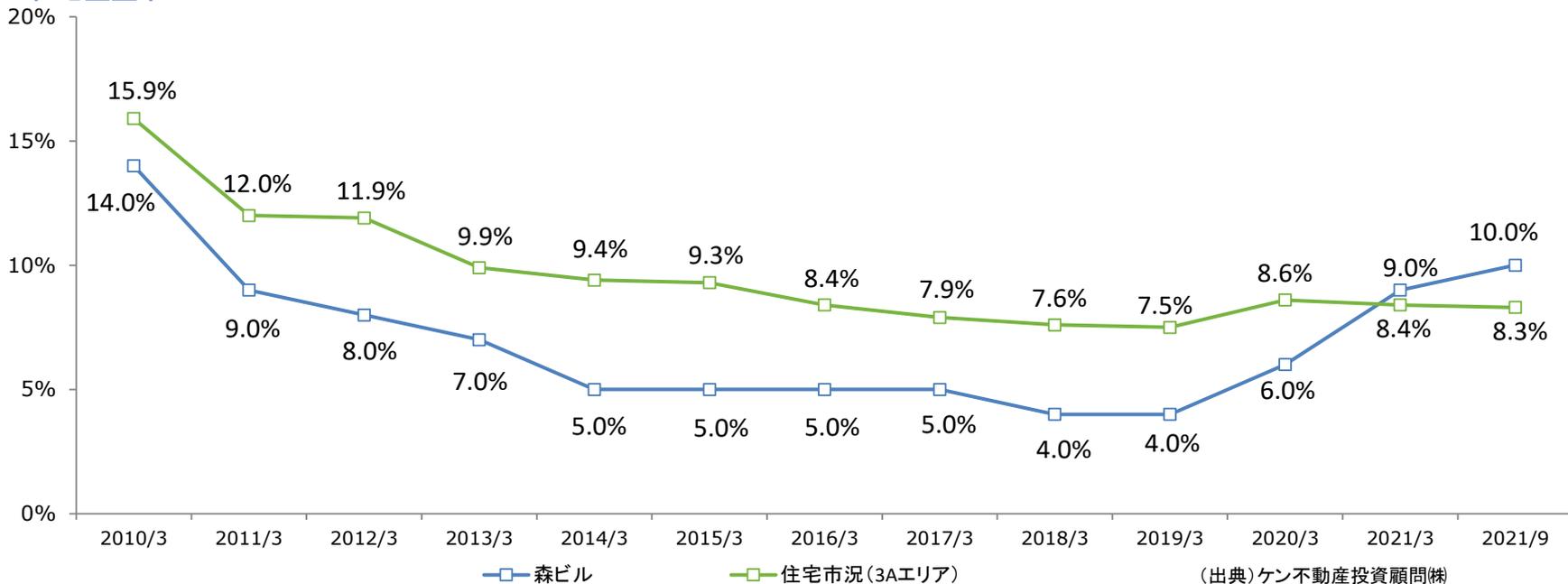


セグメント別概要(賃貸)～空室率～

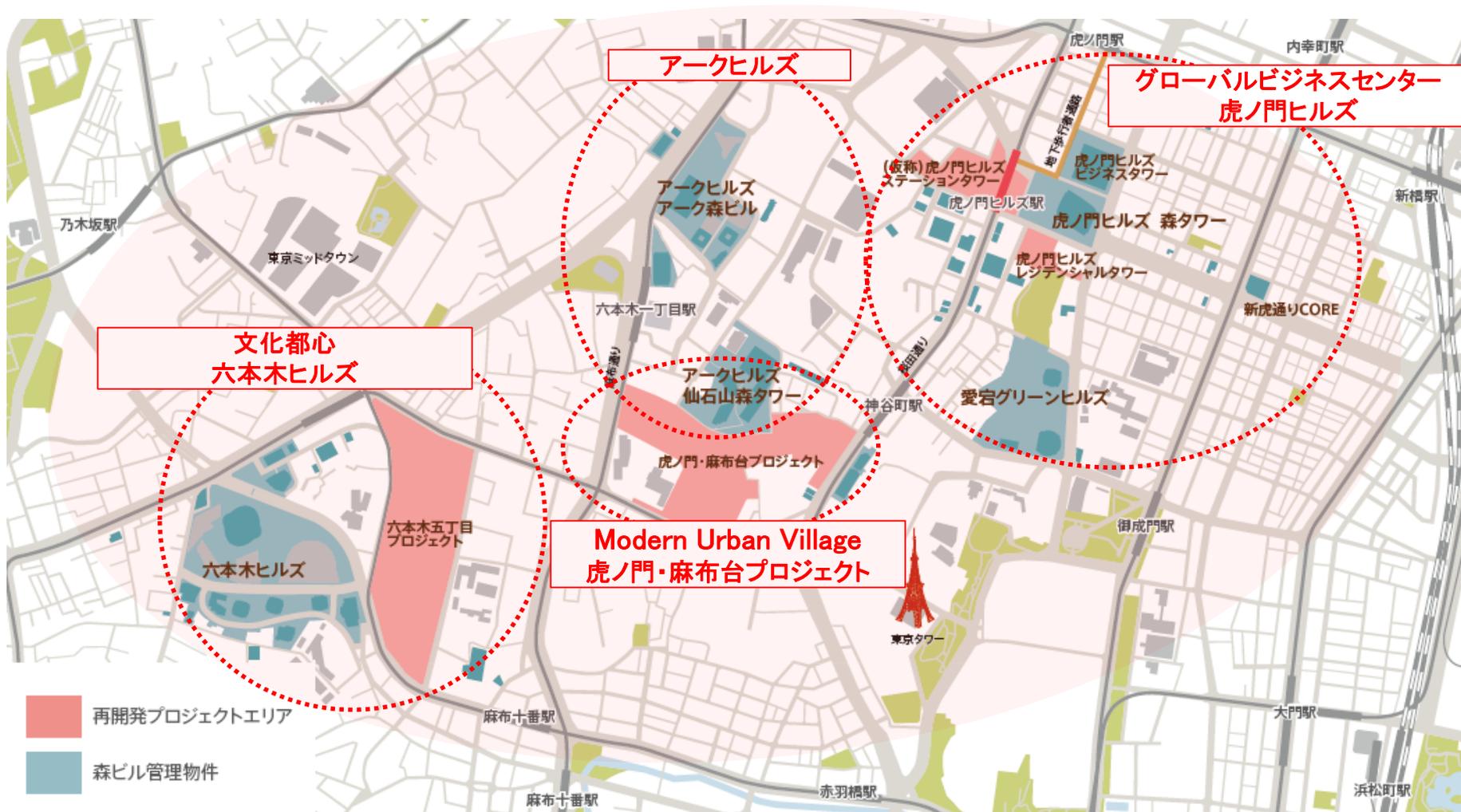
■オフィス空室率



■住宅空室率



現在計画・進行中の当社プロジェクト

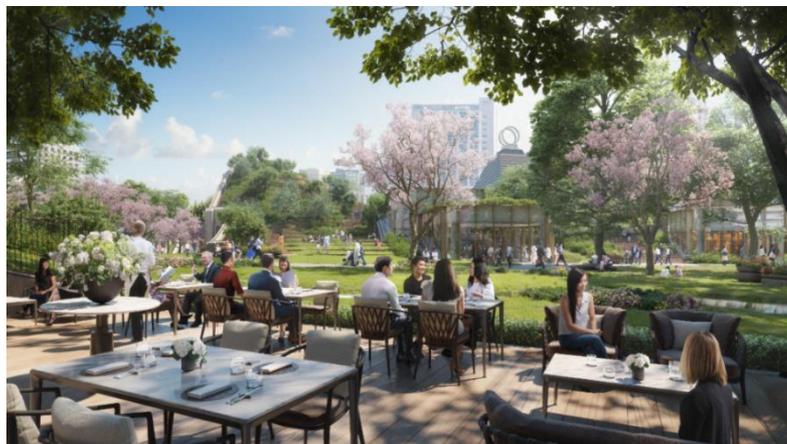


ヒルズの未来形 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

- 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。
- 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。「Green」と「Wellness」を柱に、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、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。



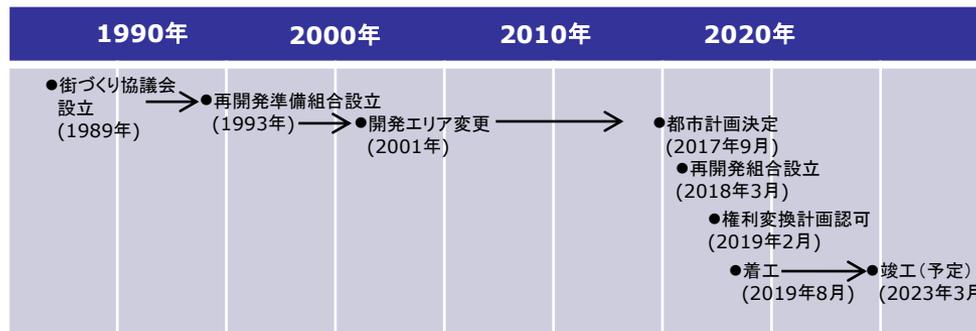
桜田通り 神谷町駅方面から計画地を望む
(イメージ)



中央広場(イメージ)



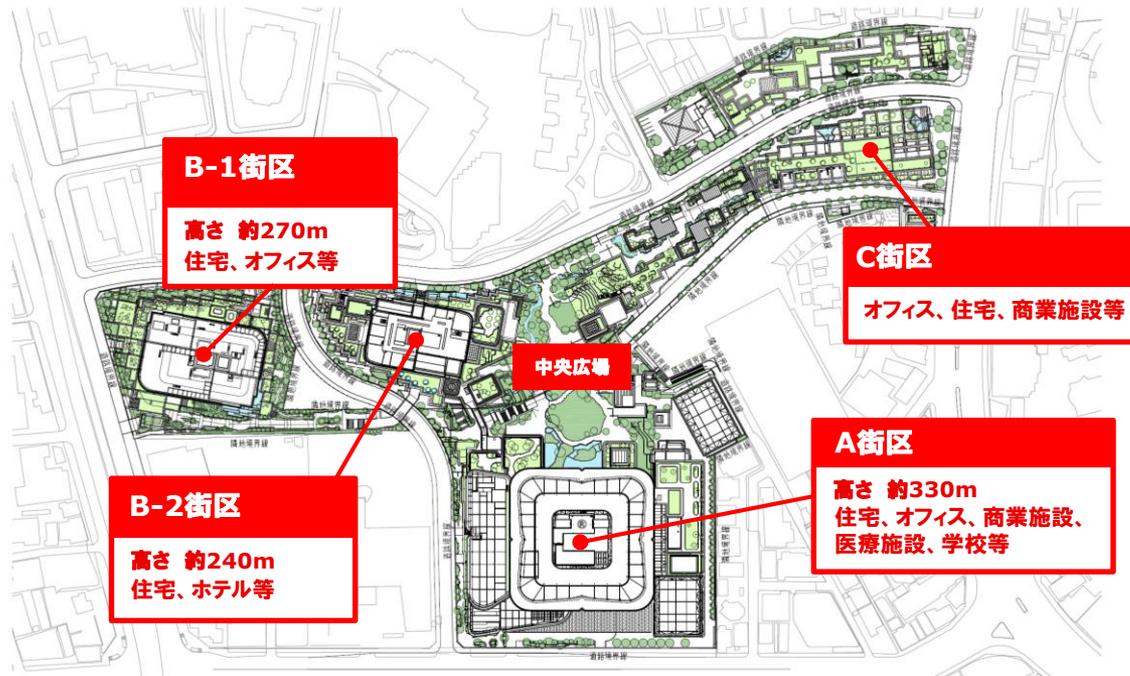
現場写真(A街区、2021年9月撮影)



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)

ヒルズの未来形 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

【平面図】

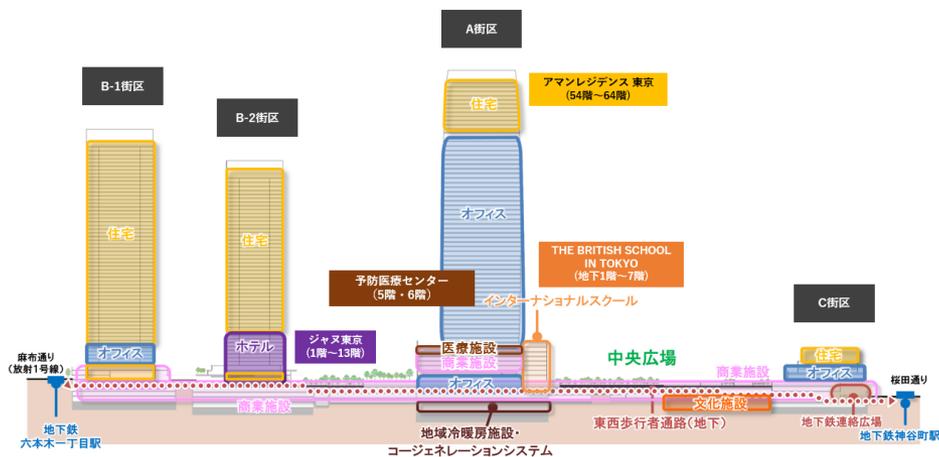


商業エリア(イメージ)



フードマーケット(イメージ)

【立面図】



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ウェルネスプログラム、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



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



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(2022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253,210㎡
 高さ/階数 : 約266m/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 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					

- エリア最大規模の住宅棟で、グローバルレベルのレジデンスを約550戸を供給。森ビルの住宅事業のノウハウを注ぎ込み、品質を極めた東京・日本ならではの住まいを提供。
- 歩行者デッキを通じて「虎ノ門ヒルズ 森タワー」や「虎ノ門ヒルズ 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となる。



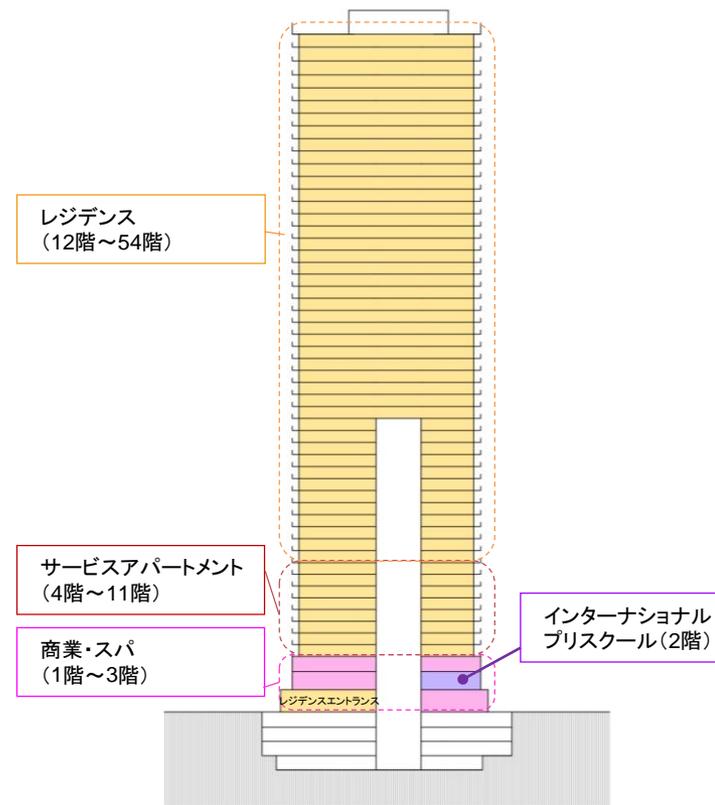
低層部(イメージ)



住戸(イメージ)



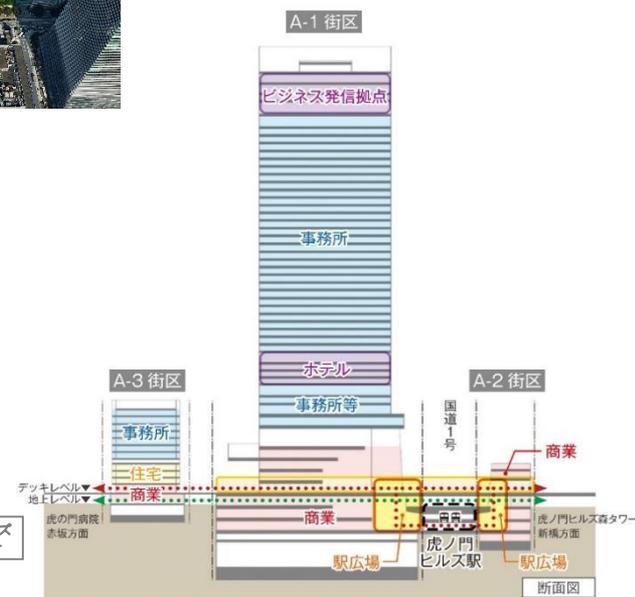
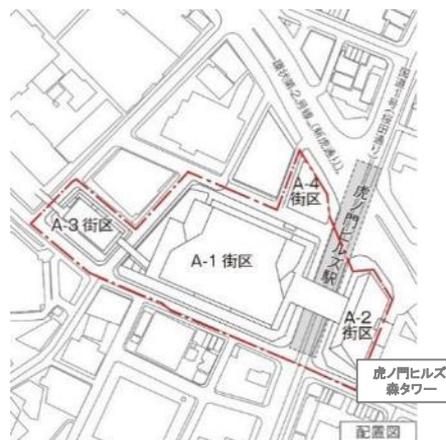
現場写真(2021年10月撮影)



- 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 266m 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、世界に向けて新たなビジネスやイノベーションの発信を目指す。



現場写真(2021年10月撮影)



2022年3月中間期 セグメント別概要(分譲)

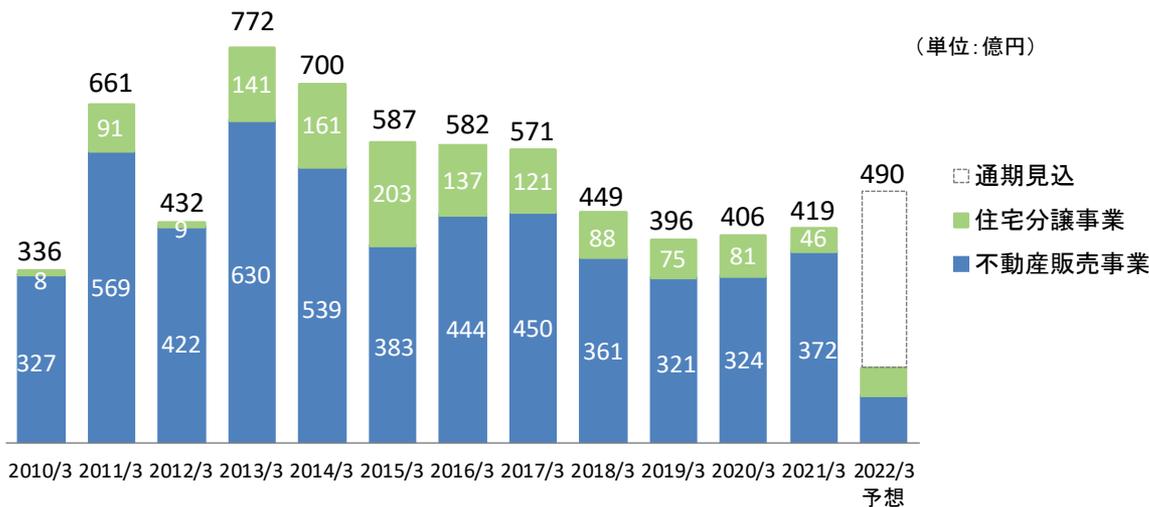
■不動産販売事業

	2021/3 中間期	2022/3 中間期	前年同期比	(単位:億円) 2022/3 予想
営業収益	272	146	△125	490
投資家向け不動産販売事業	238	92	△145	-
個人顧客向け住宅分譲事業	34	54	+19	-
営業利益	195	86	△109	260



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

2022年3月中間期 セグメント別概要(施設営業)

(単位:億円)

	2021/3 中間期	2022/3 中間期	前年同期比	2022/3 予想
営業収益	48	80	+31	225
ホテル事業	24	53	+28	-
会員制クラブ事業	17	16	△0	-
ゴルフ事業	6	9	+3	-
営業利益	△ 34	△ 23	+10	△ 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 스위트

- アンダーズ東京



アンダーズ スカイスイート

2022年3月中間期 セグメント別概要(海外)

(単位:億円)

	2021/3 中間期	2022/3 中間期	前年同期比	2022/3 予想
営業収益	110	127	+17	265
事務所	91	100	+8	-
ホテルその他	18	27	+8	-
営業利益	38	43	+5	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



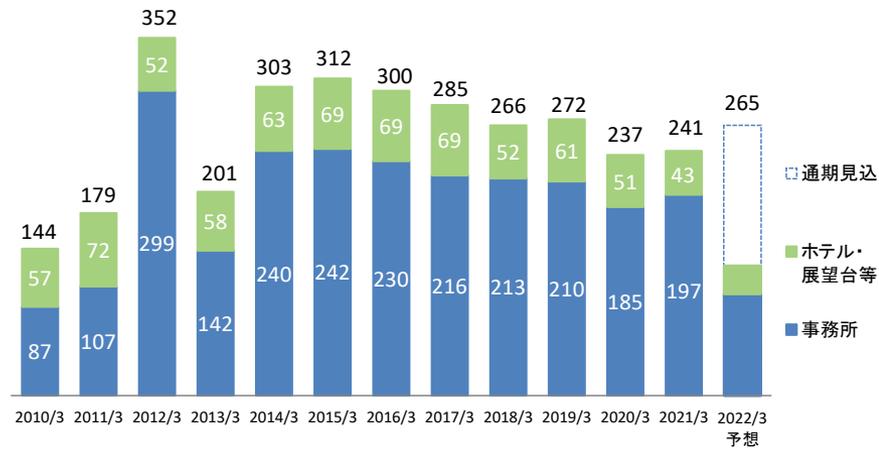
パーク ハイアット 上海



展望台(スカイウォーク100)
地上474m

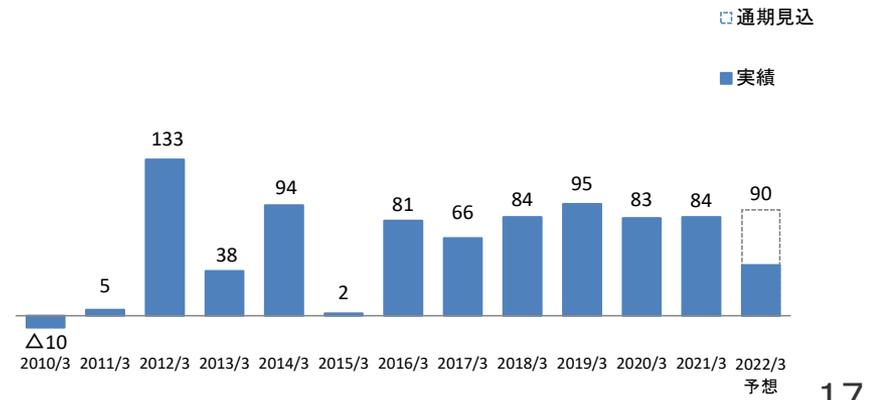
■ 営業収益の推移

(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



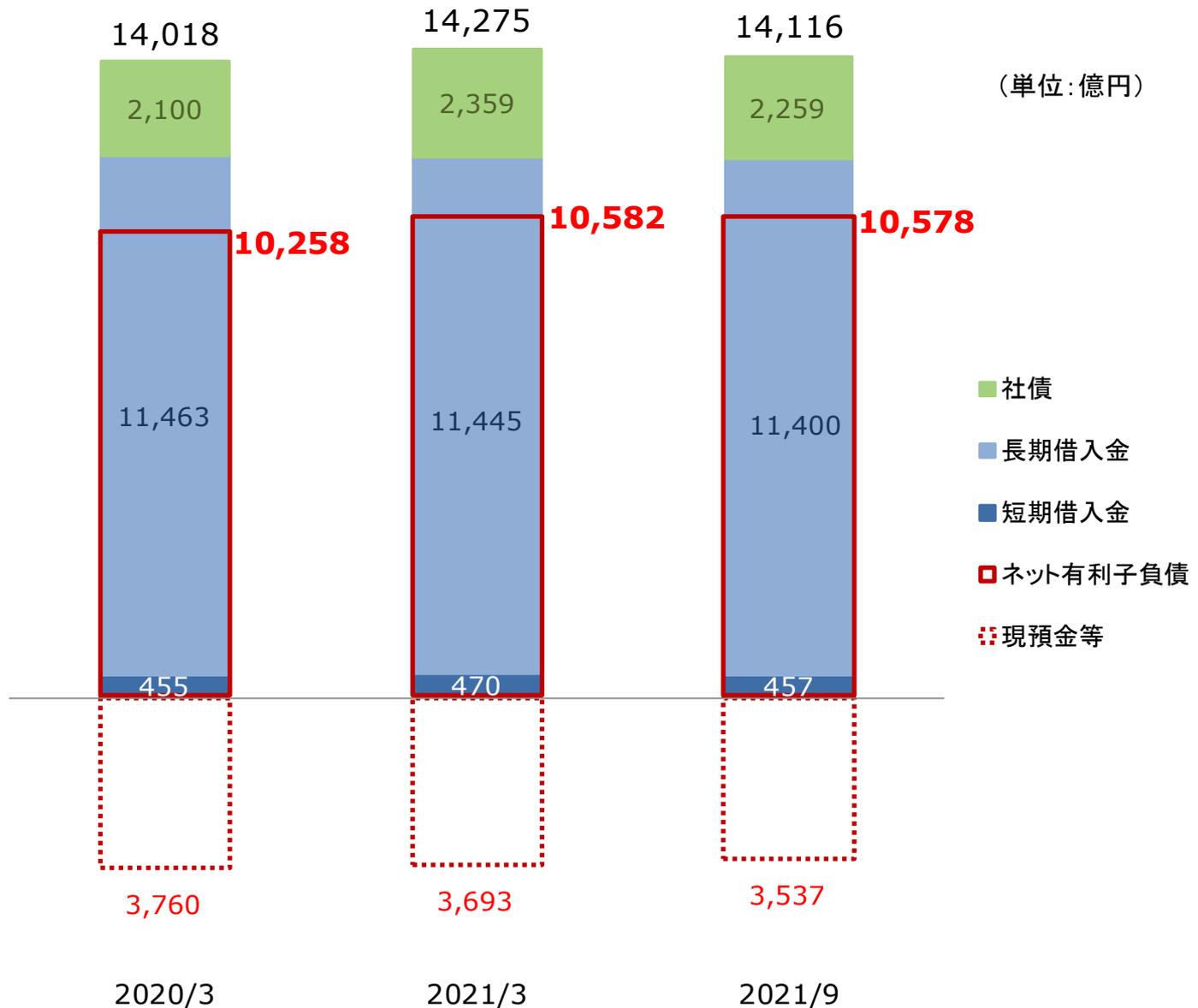
現場写真(2021年9月撮影)

所在地	インドネシア・ジャカルタ
敷地面積	8,088 m ²
延床面積	約190,000 m ²
着工	2017年7月
竣工	2022年(予定)

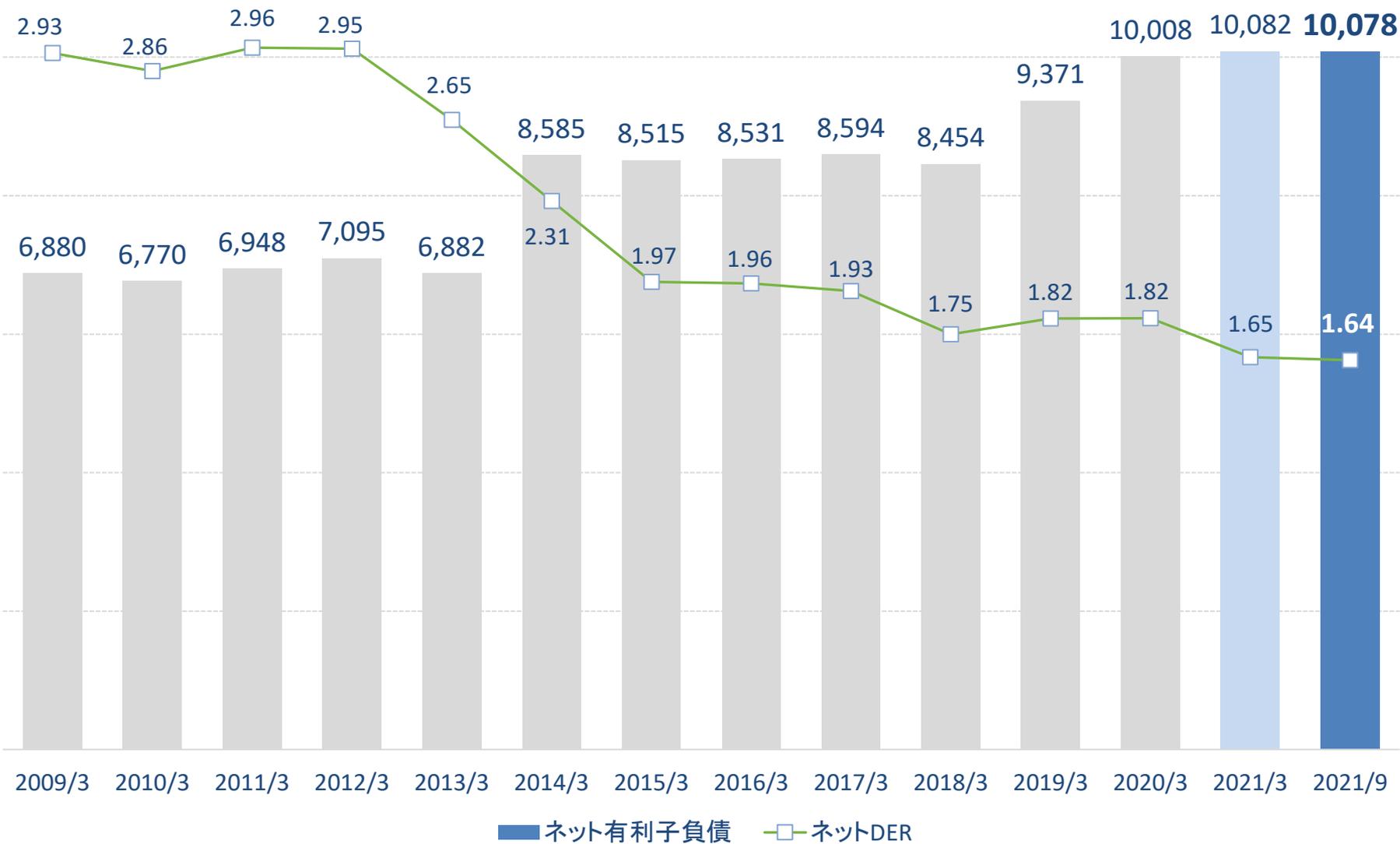
2022年3月期 中間連結貸借対照表の概要



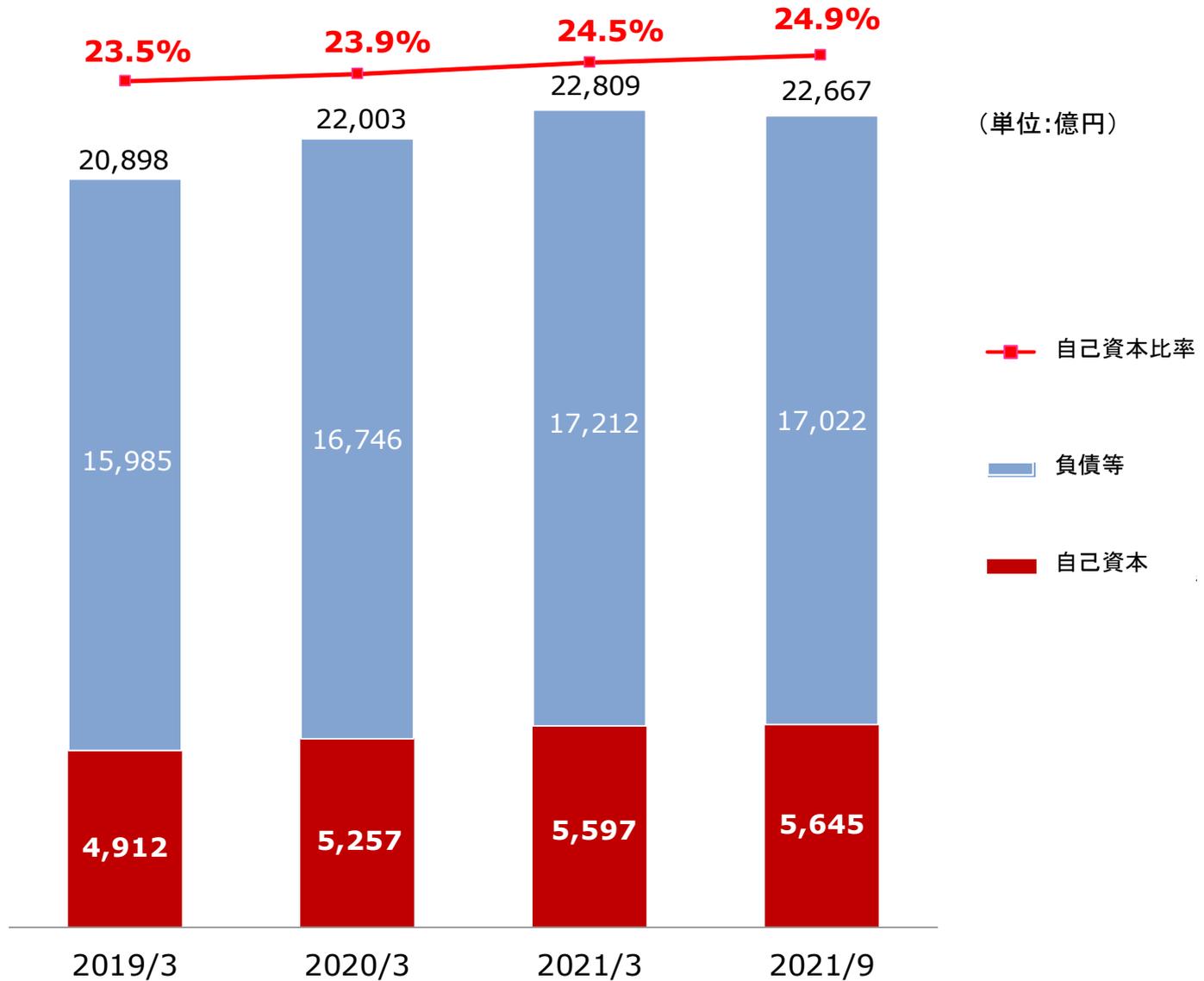
2022年3月期中間決算 有利子負債の状況



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)

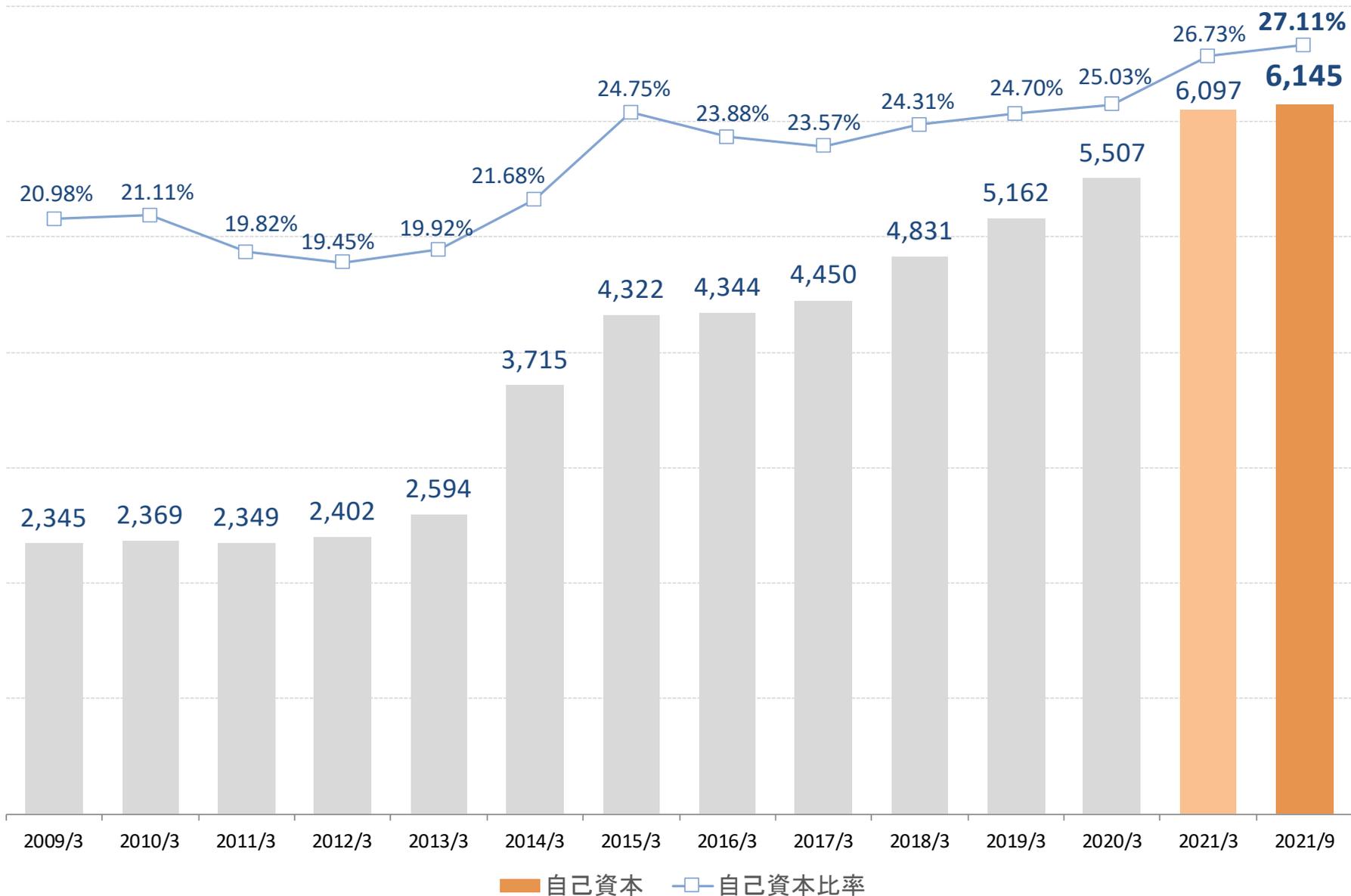


2022年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



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 2022年3月期 中間決算概要

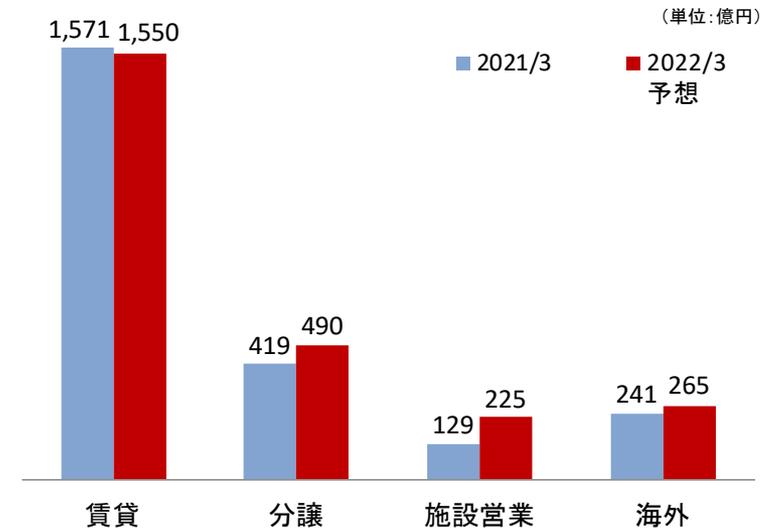
02 2022年3月期 業績予想

03 環境への取り組み

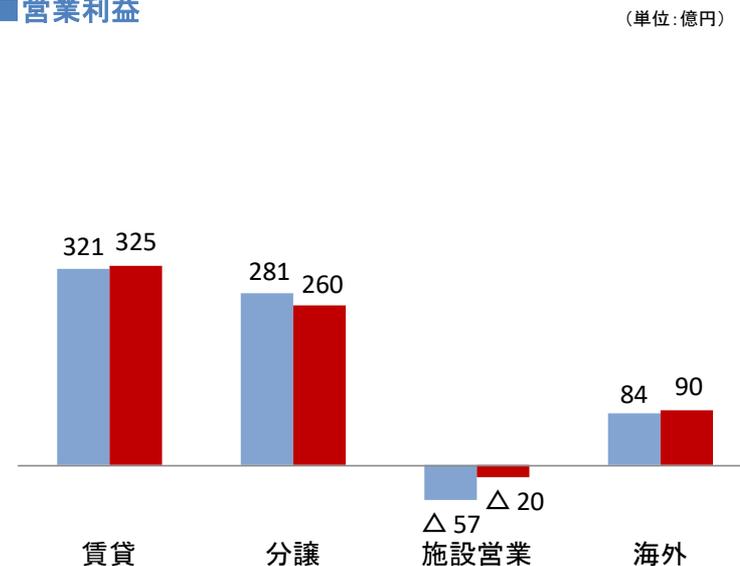
04 参考資料

	2021/3	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



■営業利益



01 2022年3月期 中間決算概要

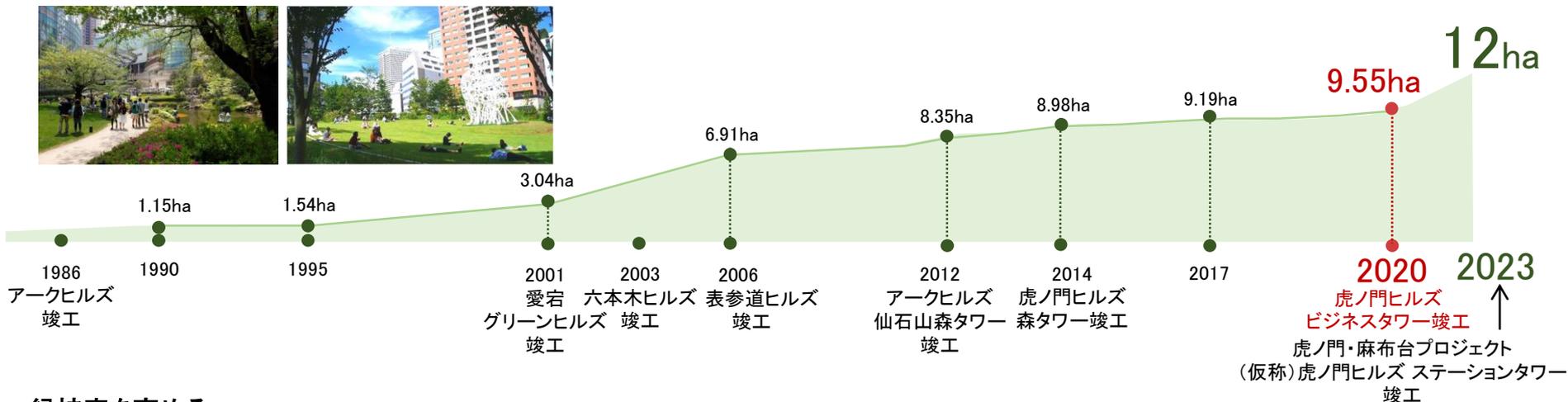
02 2022年3月期 業績予想

03 環境への取り組み

04 参考資料

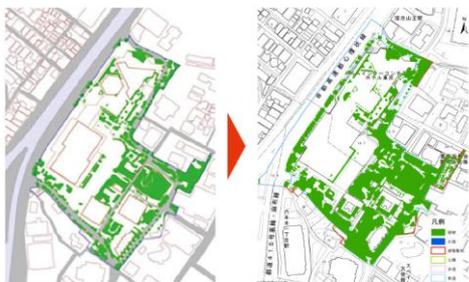
大規模な都市緑化の先駆け

- 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、主要施設の緑被面積合計は9.55ha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年の虎ノ門・麻布台プロジェクトおよび(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー竣工時には約12haとなる見込みです。



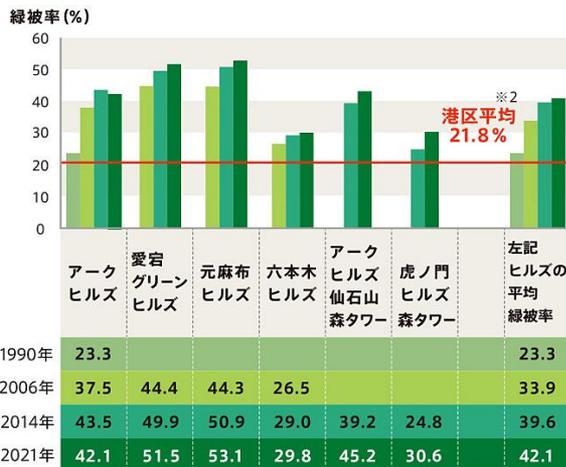
緑被率を高める

緑の総量を把握するために、緑被地の割合を示す「緑被率(※1)調査」を、2006年より実施しています。アークヒルズや六本木ヒルズなど当社が管理運営する施設における緑被率および緑被総面積は年々増加し、当社の街づくりが都心の緑化推進に貢献していることが分かります。



1990年
23.3% (1.15ha)

2021年
42.1% (2.08ha)



※1 緑被率(=緑地面積/敷地面積×100%) : 「東京都緑被率マニュアル」に基づき、航空写真を利用して算出。

※2 港区平均緑被率 : 「港区みどりの実態調査(第9次)」2017年3月刊行より。

ヒートアイランド対策

六本木ヒルズの温熱画像(サーモマップ)から、緑化された空間は周辺道路のアスファルト舗装に比べ、日中で5°C~15°C表面温度が低くなっていることが分かります。都市と自然が共生する緑地の増加は、人々に憩いの場所を提供するだけでなく、ヒートアイランド現象の緩和にもつながります。



六本木ヒルズの地表面温度は5~15°C周囲より低い。

【2019年09月02日 当社ニュースリリースより抜粋】

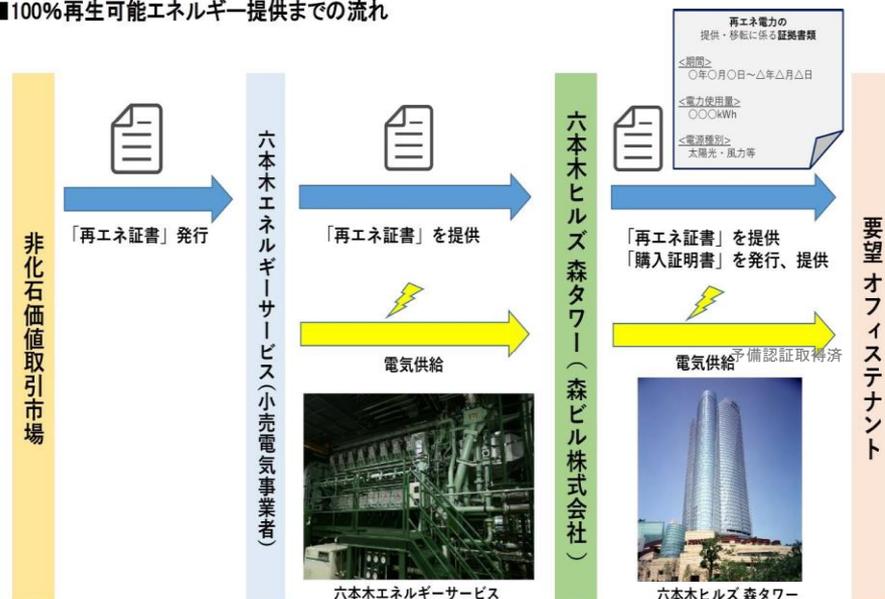
低炭素社会実現に向けた都市づくりを推進

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



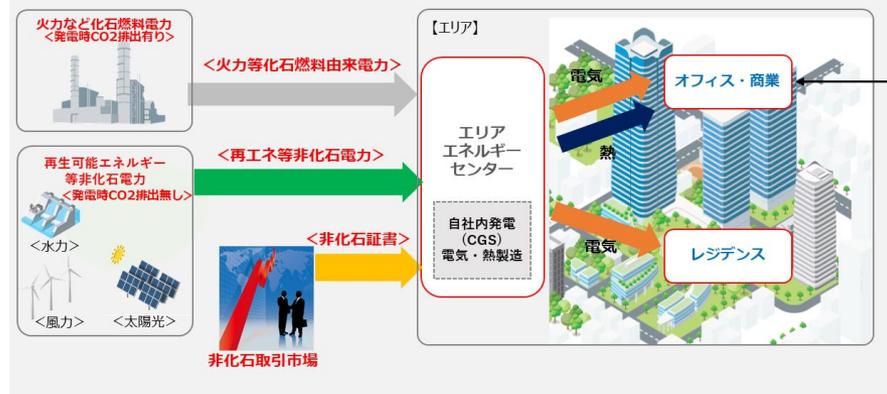
2021年11月現在、「非化石価値取引市場」の活用による再生可能エネルギー電気の供給先件数は以下の通りです。

- 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 5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。

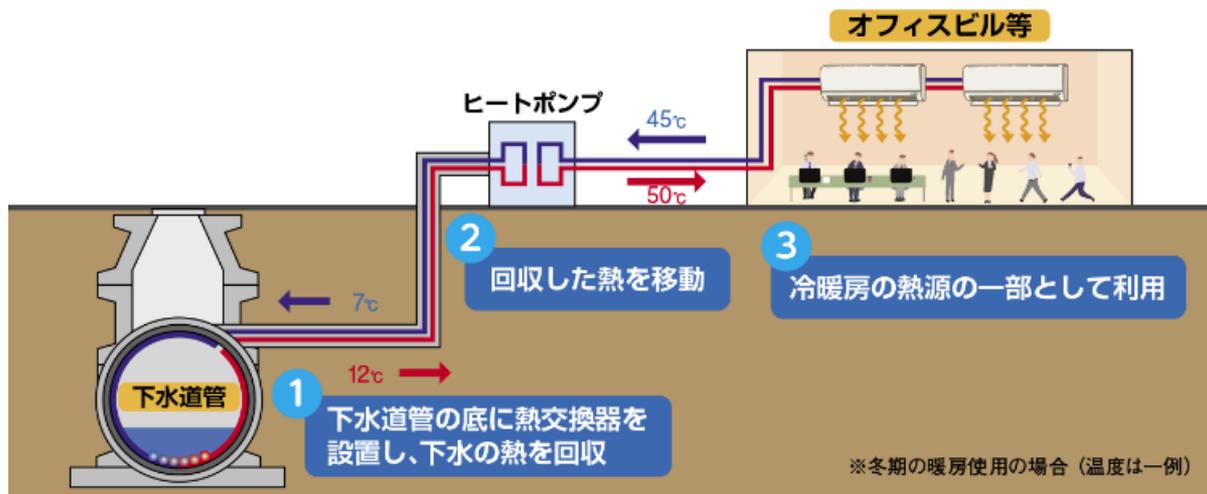


虎ノ門・麻布台プロジェクト竣工後、森ビルグループの再生可能エネルギー電気比率※は約3割となる見込みです。

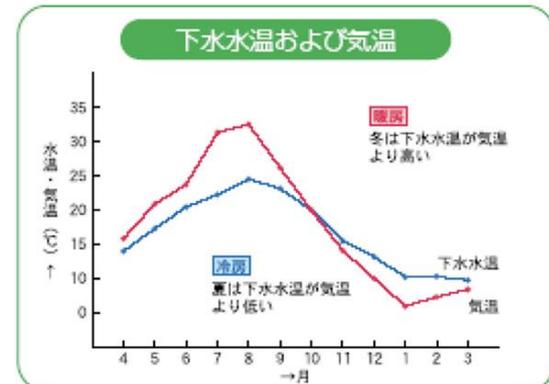
※国内の森ビルグループ全体で使用する電力のうち、再生可能エネルギー電気が占める割合。
※六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズ ビジネスタワーでの再生可能エネルギー電気提供想定含む。

- 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」において、東京都下水道局と下水熱利用事業に関する協定を締結。
- 協定締結により、従来は海や河川に捨てられていた、未利用かつ再生可能なエネルギーである下水熱を、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」の全域で冷暖房熱源の一部として活用することが可能となる。熱回収時の環境への影響度が小さいというメリットがあり、今後の活用促進による都市部の省エネ化と低炭素化への貢献が期待される。
- 管底設置方式(下水管路内底部に設置した熱交換器により熱交換を行う方式)による下水熱の地域冷暖房への活用は、本事業が国内初の事例。

■ 下水道管からの下水熱利用(イメージ)



下水道管底の熱交換器(イメージ)



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。

主な認証取得実績及び見込

	ビル名称	竣工 (予定) 年	CASBEE-建築 (新築)	CASBEE- 不動産	CASBEE- ウェルネスオフィス	LEED ND (街区)	LEED O+M (既存)	WELL
既存ビル	アーク森ビル	1986		S				
	愛宕グリーンヒルズ MORIタワー	2001		S			(凡例)	
	六本木ヒルズ森タワー	2003		S				
	アークヒルズ 仙石山森タワー	2012		S				
	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2014		S				
	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	2020	S			プラチナ 予備認証 2021/4取得 (虎ノ門ヒルズ エリア)		
計画	虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー	2022						
	(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	S 取得見込					予備認証 2020/6取得 (A1街区)
	虎ノ門・麻布台 プロジェクト	2023	S 取得見込		S 取得見込	プラチナ 予備認証 2021/3取得		予備認証 2020/3取得 (A街区)
海外	上海環球金融中心	2008					プラチナ (オフィス)	
	恒生銀行大厦	1998					プラチナ	
	ジャカルタ・オフィス タワープロジェクト(仮称)	2022						予備認証 2020/9取得

※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。

新築プロジェクトでの認証取得



虎ノ門・麻布台プロジェクト

- ・CASBEE-建築(新築)／S取得見込
- ・CASBEE-ウェルネスオフィス／S取得見込
- ・LEED ND(街区)／プラチナ予備認証取得
- ・WELL／予備認証取得
(竣工後プラチナ取得予定)



虎ノ門ヒルズエリア

- ・LEED ND(街区)／プラチナ予備認証取得

(仮称)虎ノ門ヒルズステーションタワー

- ・CASBEE-建築(新築)／S取得予定
- ・WELL／予備認証取得
(竣工後プラチナ取得予定)

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、虎ノ門・麻布台プロジェクトおよび虎ノ門ヒルズエリアプロジェクトにおいて、グローバルスタンダードの認証としてLEEDおよびWELL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。

LEED

建築物の環境性能評価システムとして世界で最も普及している認証制度

～水やエネルギーの効率的利用、室内環境、持続可能な資材の利用などを通じて建物や街の環境性能を評価～



LEED

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
- ・広場を中心と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



虎ノ門・麻布台プロジェクトおよび虎ノ門ヒルズエリアプロジェクトにおいて、都内で初めてLEED ND(街区)の最高ランクのプラチナ予備認証を取得。都心部の複合開発でのプラチナランク取得は、世界的にも稀な事例。

WELL

建物環境が人の健康やウェルネスに及ぼす影響に注目した世界初の建物基準

～室内環境や、健康に繋がる施設・サービスを評価～

WELL™

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



虎ノ門・麻布台プロジェクト(A街区)および(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー(A-1街区)において、WELL予備認証を取得。また、竣工後には最高ランクのプラチナ認証を取得見込。なお、虎ノ門・麻布台プロジェクト(A街区)は、予備認証取得済の物件として世界第1位の登録面積。

01 2022年3月期 中間決算概要

02 2022年3月期 業績予想

03 環境への取り組み

04 参考資料

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

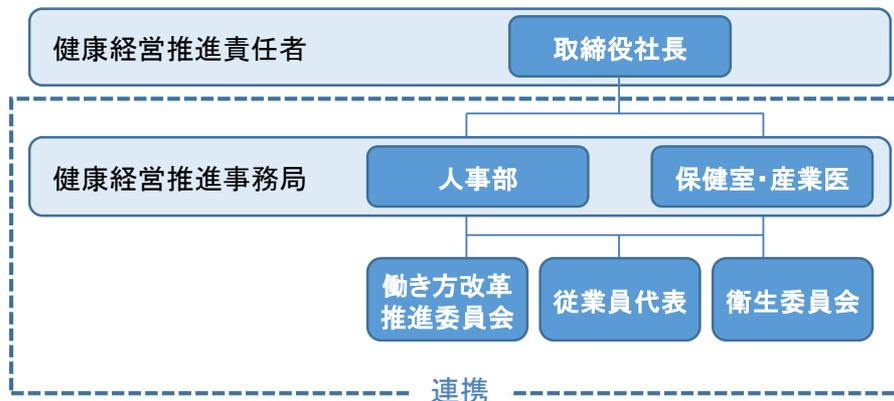


■健康経営宣言

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)中央国際ゴルフ倶楽部
- **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
 - MORI BUILDING ASIA PTE. LTD.

○: 連結子会社 ※: 持分法適用関連会社

起債方針及び社債明細・償還スケジュール

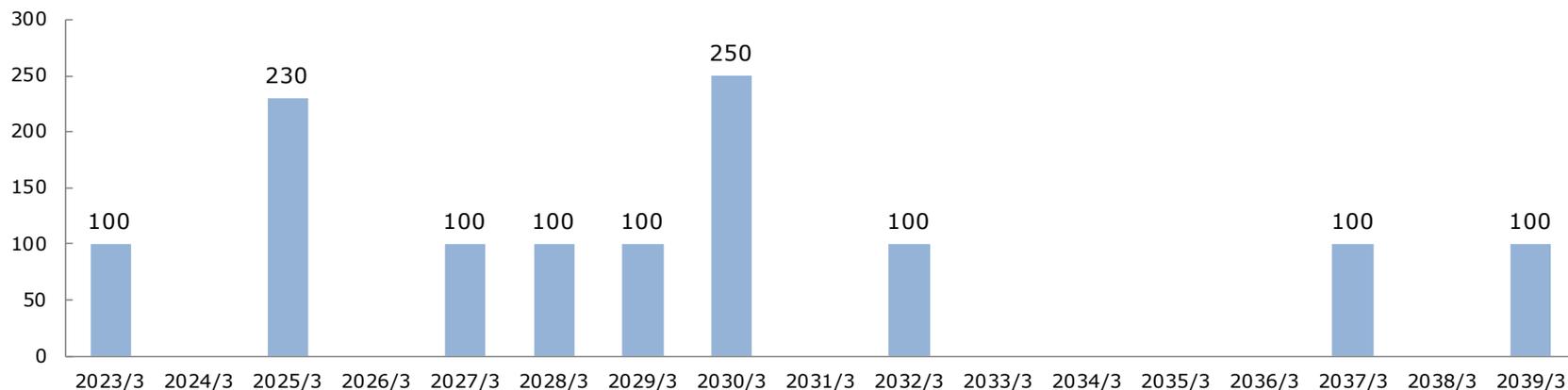
起債方針

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10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	-	-	-	2,130億	-	-	-

■ 償還スケジュール(億円)



*劣後債を除く

中間連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

(単位:百万円)

資 産 の 部			
科 目	2021年3月31日	2021年9月30日	増減
流 動 資 産			
現金及び預金	317,345	351,788	34,443
受取手形及び営業未収入金	9,633	-	△ 9,633
受取手形、営業未収入金及び契約資産	-	10,924	10,924
有価証券	52,000	2,000	△ 50,000
棚卸資産	21,055	28,139	7,083
その他の	28,771	29,334	562
貸倒引当金	△ 33	△ 18	15
流動資産合計	428,772	422,168	△ 6,604
固 定 資 産			
有 形 固 定 資 産			
建物及び構築物	237,872	235,289	△ 2,582
機械装置及び運搬具	11,541	11,144	△ 396
工具、器具及び備品	6,876	6,933	56
土地	485,593	487,816	2,223
建設仮勘定	124,058	127,160	3,102
不動産仮勘定	153,520	146,990	△ 6,529
信託不動産	587,222	579,723	△ 7,499
その他の	1,722	1,725	3
有形固定資産合計	1,608,408	1,596,784	△ 11,623
無 形 固 定 資 産			
借地権	55,486	55,705	218
のれん	11,896	11,650	△ 246
その他の	5,601	6,180	578
無形固定資産合計	72,985	73,536	551
投 資 そ の 他 の 資 産			
投資有価証券	39,799	43,348	3,549
エクイティ出資	24,751	24,809	58
長期貸付金	58,716	60,154	1,438
退職給付に係る資産	1,065	1,138	72
繰延税金資産	140	105	△ 35
その他の	47,558	46,085	△ 1,472
貸倒引当金	△ 1,201	△ 1,402	△ 200
投資その他の資産合計	170,828	174,239	3,410
固定資産合計	1,852,222	1,844,560	△ 7,661
資産合計	2,280,994	2,266,728	△ 14,266

負 債 の 部			
科 目	2021年3月31日	2021年9月30日	増減
流 動 負 債			
支払手形及び営業未払金	10,195	7,670	△ 2,524
短期借入金	47,069	45,716	△ 1,353
1年内償還予定の社債	22,950	12,950	△ 10,000
未払法人税等	2,563	2,678	114
賞与引当金	1,315	1,336	20
その他の	50,278	44,882	△ 5,396
流動負債合計	134,373	115,233	△ 19,139
固 定 負 債			
社債	213,000	213,000	-
長期借入金	1,144,528	1,140,020	△ 4,507
受入敷金保証金	81,266	84,727	3,461
長期預り金	1,575	1,285	△ 290
退職給付に係る負債	1,745	1,774	29
役員退職慰労引当金	938	993	54
固定資産解体費用引当金	3,500	3,500	-
繰延税金負債	123,355	124,589	1,233
その他の	7,267	6,955	△ 312
固定負債合計	1,577,178	1,576,847	△ 331
負債合計	1,711,551	1,692,081	△ 19,470
純 資 産 の 部			
株 主 資 本			
資本金	79,500	79,500	-
資本剰余金	22,539	22,539	-
利益剰余金	443,610	445,676	2,065
自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
株主資本合計	534,142	536,208	2,065
そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
その他有価証券評価差額金	10,688	9,936	△ 752
繰延ヘッジ損益	△ 489	△ 635	△ 146
為替換算調整勘定	15,134	18,773	3,638
退職給付に係る調整累計額	275	241	△ 33
その他の包括利益累計額合計	25,609	28,315	2,706
非支配株主持分	9,691	10,124	432
純資産合計	569,443	574,647	5,204
負債純資産合計	2,280,994	2,266,728	△ 14,266

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 2020年4月 1日 至 2020年9月30日	自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日	増減
営 業 収 益	118,613	108,189	△ 10,423
営 業 原 価	77,938	74,662	△ 3,276
営 業 総 利 益	40,674	33,527	△ 7,147
販売費及び一般管理費	10,593	11,730	1,136
営 業 利 益	30,080	21,796	△ 8,283
受 取 利 息	296	392	95
受 取 配 当 金	741	156	△ 584
受 取 補 償 金	963	963	△ 0
持分法による投資利益	830	1,000	169
投資事業組合運用益	-	649	649
そ の 他	1,279	1,408	129
営 業 外 収 益	4,111	4,571	459
支 払 利 息	3,821	3,597	△ 224
金 融 手 数 料	606	583	△ 23
そ の 他	82	94	11
営 業 外 費 用	4,510	4,274	△ 236
経 常 利 益	29,681	22,093	△ 7,588
固 定 資 産 売 却 益	708	10	△ 697
投資有価証券売却益	47	859	811
補 助 金 収 入	32	369	337
そ の 他	6	9	2
特 別 利 益	793	1,248	454
固 定 資 産 売 却 損	36	4	△ 31
固 定 資 産 圧 縮 損	483	-	△ 483
事業再編に伴う損失	-	683	683
新型コロナウイルス感染症による損失	3,037	861	△ 2,176
そ の 他	12	142	129
特 別 損 失	3,570	1,691	△ 1,878
税金等調整前中間純利益	26,905	21,650	△ 5,254
法人税、住民税及び事業税	3,931	5,434	1,502
法 人 税 等 調 整 額	3,665	2,293	△ 1,371
中 間 純 利 益	19,308	13,922	△ 5,386
非支配株主に帰属する中間純利益	177	273	95
親会社株主に帰属する中間純利益	19,131	13,649	△ 5,481

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。

