

2024年3月期 通期決算報告

2024.05



麻布台ヒルズ(2023年11月24日開業)

01 2024年3月期 通期決算概要

02 2025年3月期 業績予想

03 森ビルの取り組み

04 参考資料

2024年3月期 連結決算概要

(単位:億円)

	2023/3	2024/3	前期比	
営業収益	2,855	3,604	+749	+26%
営業利益	634	781	+147	+23%
経常利益	605	717	+112	+19%
親会社株主に帰属する当期純利益	441	589	+147	+33%

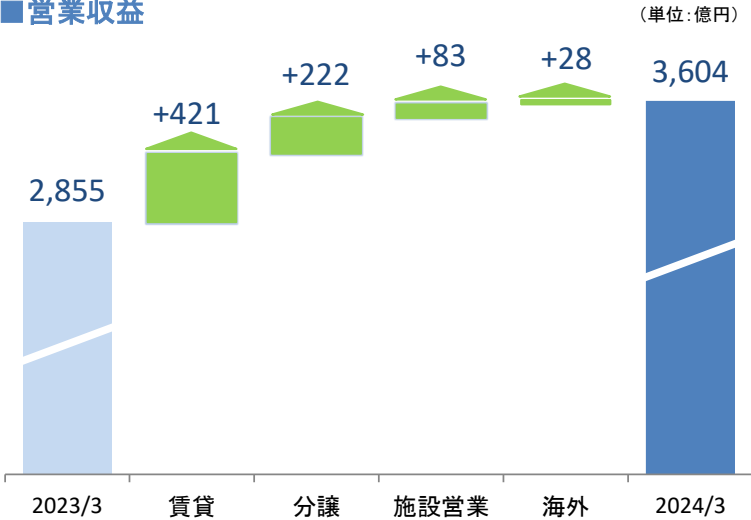
	2023/3	2024/3	前期比	
総資産	26,084	28,048	+1,964	+8%
有利子負債	16,020	16,372	+351	+2%
自己資本	6,746	7,535	+789	+12%
自己資本比率	25.9%	26.9%	+1.0%	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(28.7%)	(29.5%)		
ネットDEレシオ(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	1.66	1.53	△0.14	-

※2024年3月期より、固定資産に係る控除対象外消費税等の会計処理を変更しております。これにより、2023年3月期の財務諸表を組替しております。

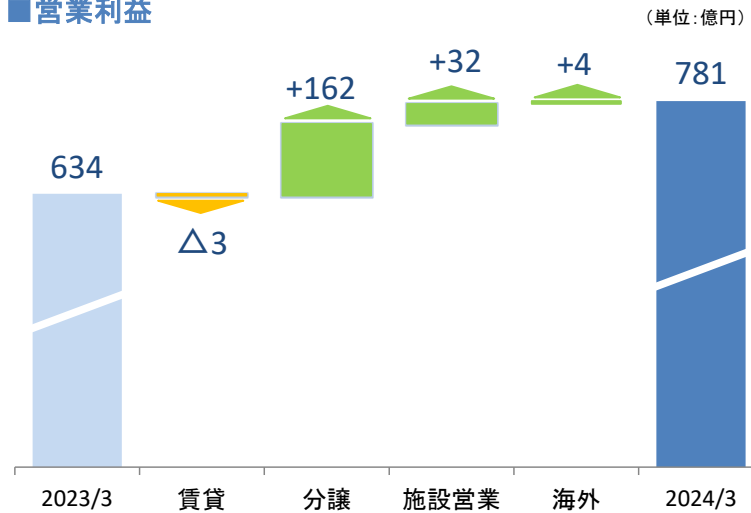
2024年3月期 連結損益計算書

	2023/3	2024/3	前期比	
				(単位:億円)
賃貸	1,708	2,130	+421	
分譲	678	901	+222	
施設営業	259	342	+83	
海外	264	292	+28	
営業収益	2,855	3,604	+749	+26%
賃貸	332	329	△3	
分譲	337	500	+162	
施設営業	10	42	+32	
海外	86	91	+4	
営業利益	634	781	+147	+23%
営業外収益	70	66	△3	
営業外費用	99	131	+31	
経常利益	605	717	+112	+19%
特別利益	40	89	+49	
特別損失	14	21	+6	
税金等調整前当期純利益	630	785	+155	
親会社株主に帰属する 当期純利益	441	589	+147	+33%
※減価償却費	285	376	+90	

■ 営業収益



■ 営業利益

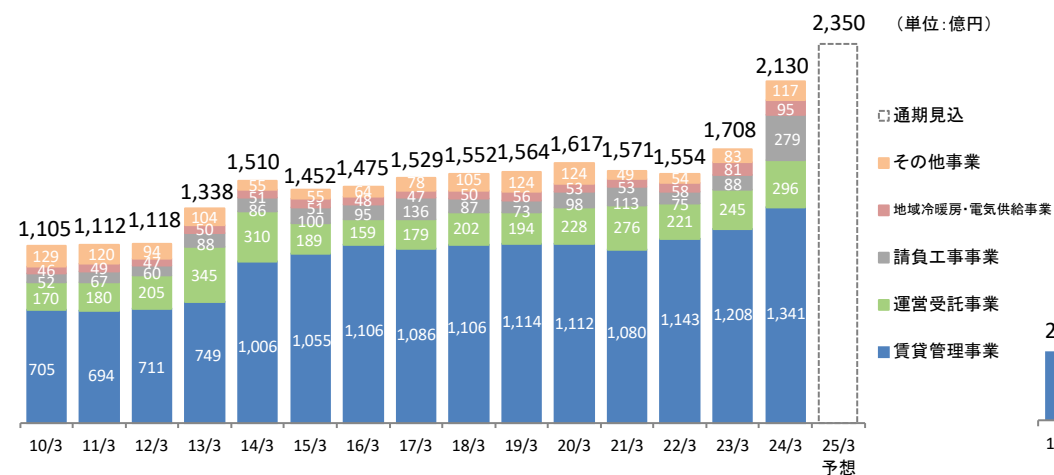


賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

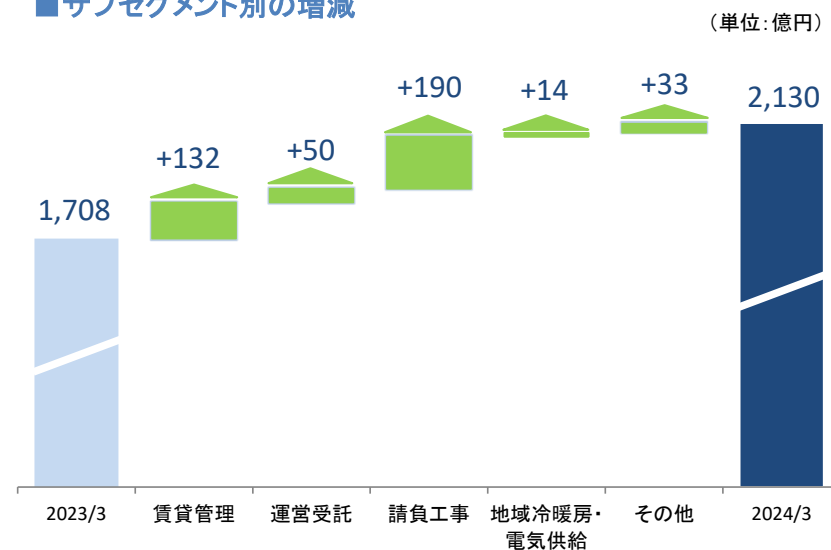
2024年3月期 セグメント別概要(賃貸)

	2023/3	2024/3	前期比	2025/3 予想
営業収益	1,708	2,130	+421	2,350
賃貸管理事業	1,208	1,341	+132	-
運営受託事業	245	296	+50	-
請負工事業	88	279	+190	-
地域冷暖房・電気供給事業	81	95	+14	-
その他事業	83	117	+33	-
営業利益	332	329	△3	400

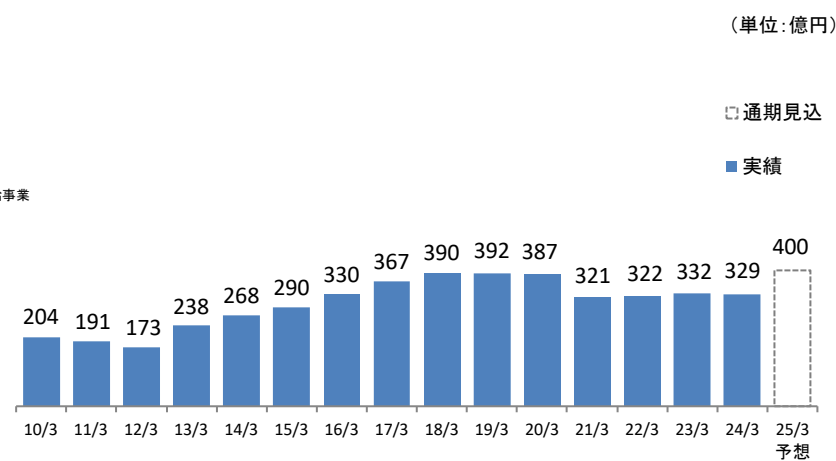
■営業収益の推移



■サブセグメント別の増減

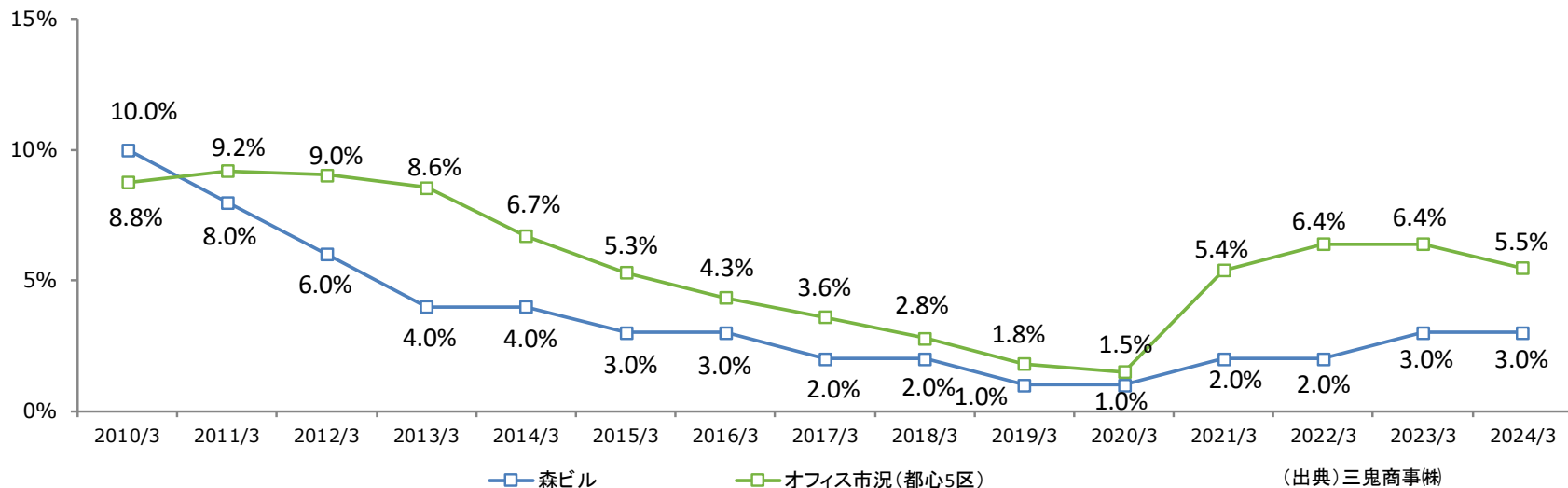


■営業利益の推移

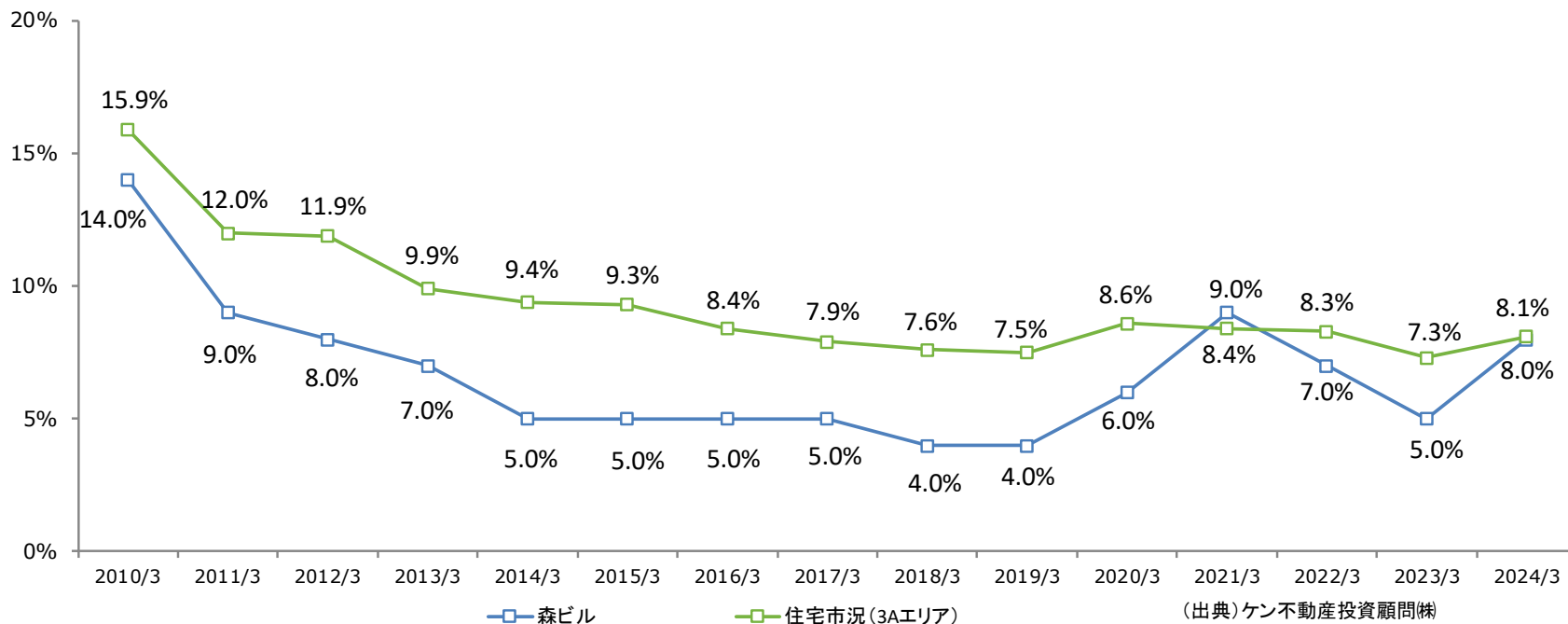


セグメント別概要(賃貸)～空室率～

■オフィス空室率



■住宅空室率



2024年3月期 セグメント別概要(分譲)

	2023/3	2024/3	前期比	2025/3 予想
営業収益	678	901	+222	710
投資家向け不動産販売事業	-	79	+79	-
個人顧客向け住宅分譲事業	678	822	+143	-
営業利益	337	500	+162	420

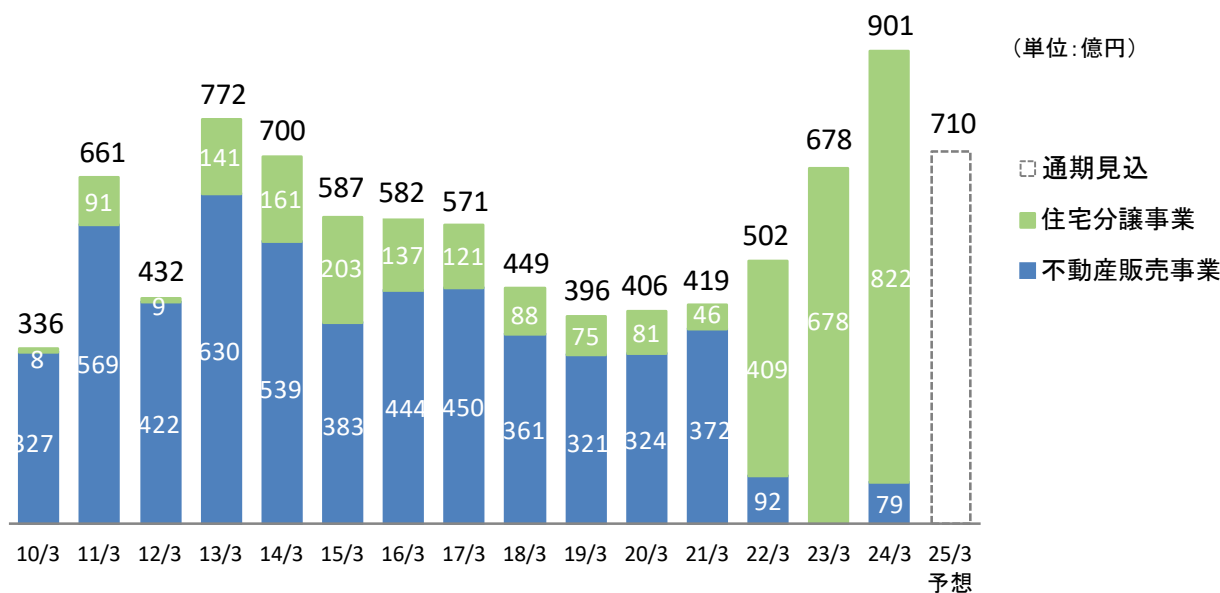
(単位:億円)

■住宅分譲事業



麻布台ヒルズ森JPタワー
(アマンレジデンス 東京)

■営業収益の推移



2024年3月期 セグメント別概要(施設営業)

	2023/3	2024/3	前期比	(単位:億円) 2025/3 予想
営業収益	259	342	+83	490
ホテル事業	184	255	+71	-
会員制クラブ事業	52	63	+10	-
ゴルフ事業	22	23	+1	-
営業利益	10	42	+32	50

■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



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

● ホテル虎ノ門ヒルズ



虎ノ門スイート

● ジャヌ東京



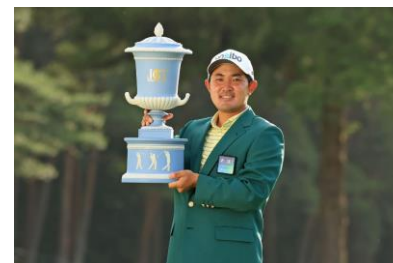
ジャヌスイート

ゴルフ事業

● 央戸ヒルズカントリークラブ

「BMW日本ゴルフツアー選手権 森ビルカップ」

2023年6月1日～4日開催



1位 金谷 拓実プロ

「静ヒルズレディース 森ビルカップ」

2023年10月25日～27日開催



1位 大須賀 望プロ

2024年3月期 セグメント別概要(海外)

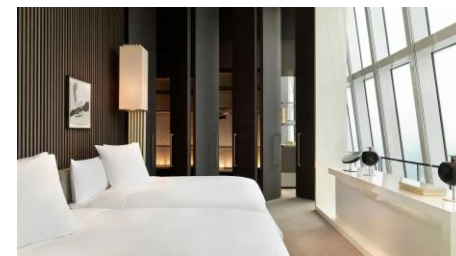
	2023/3	2024/3	前期比	2025/3 予想
営業収益	264	292	+28	280
事務所	214	228	+14	-
ホテルその他	50	64	+13	-
営業利益	86	91	+4	80

(単位:億円)

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 上海の運営等

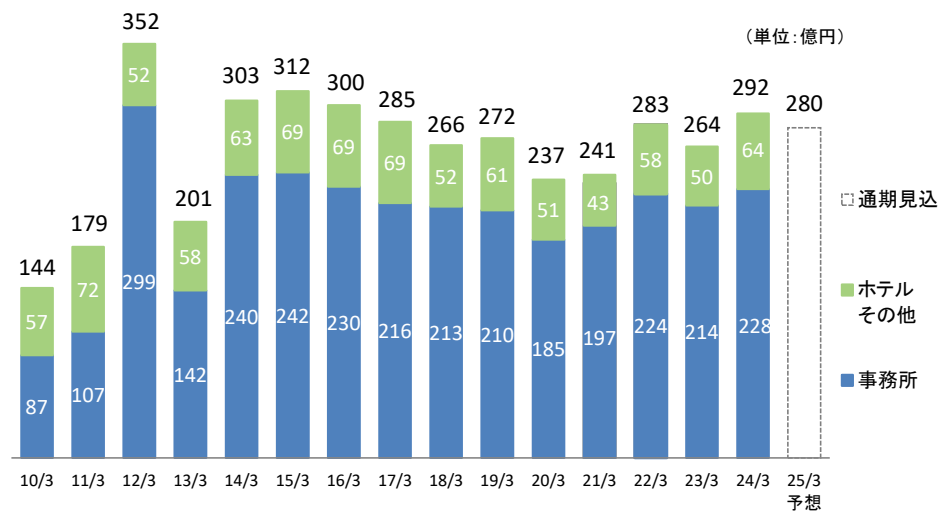


上海環球金融中心

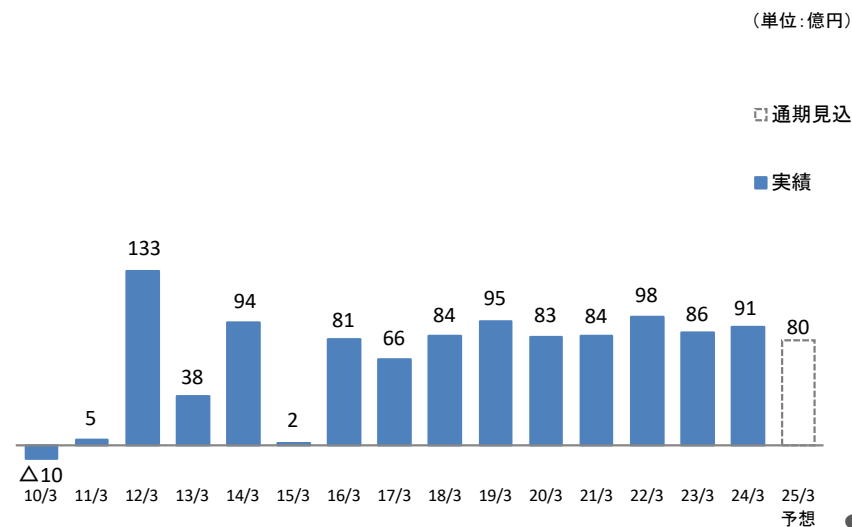


パークハイアット 上海

■営業収益の推移

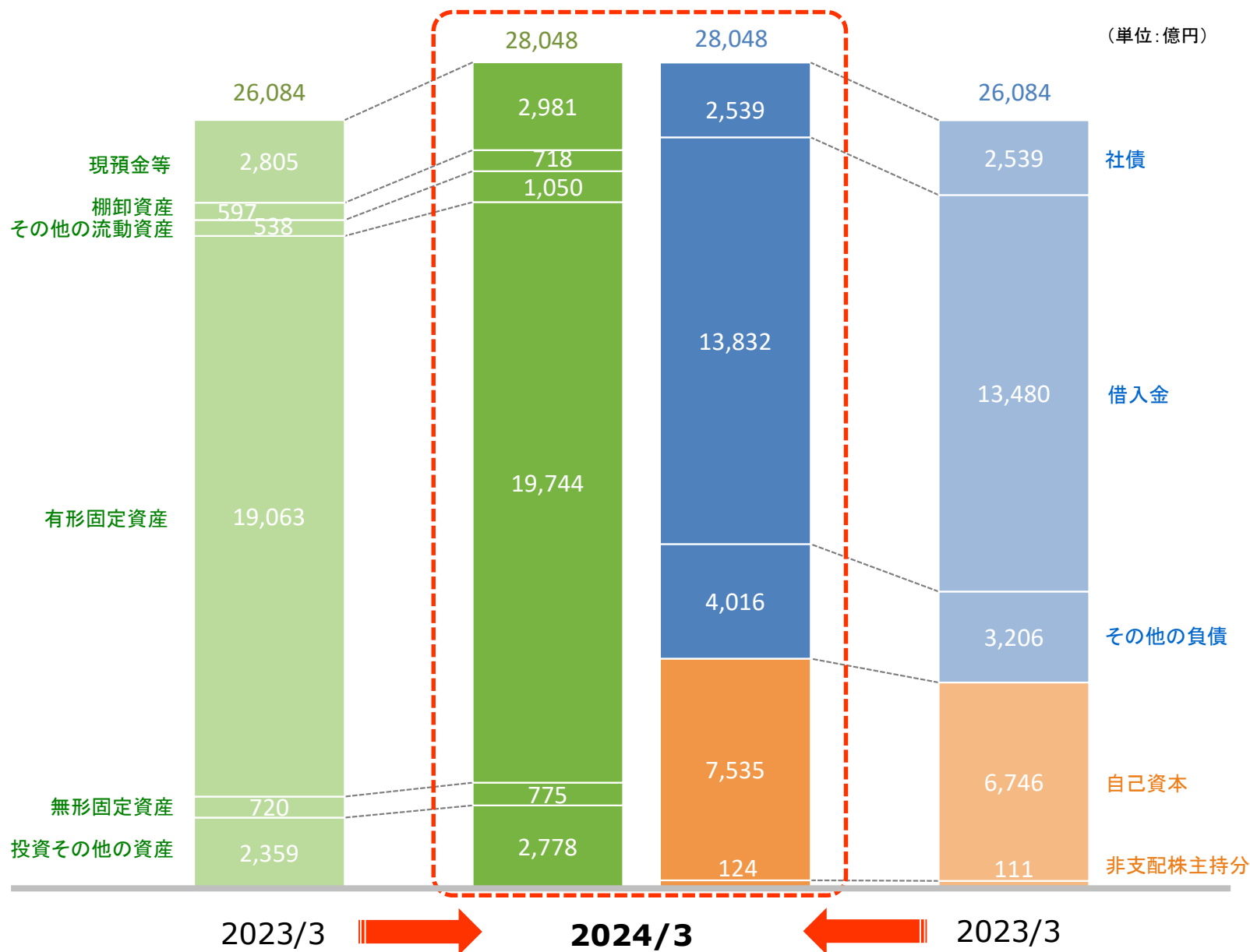


■営業利益の推移



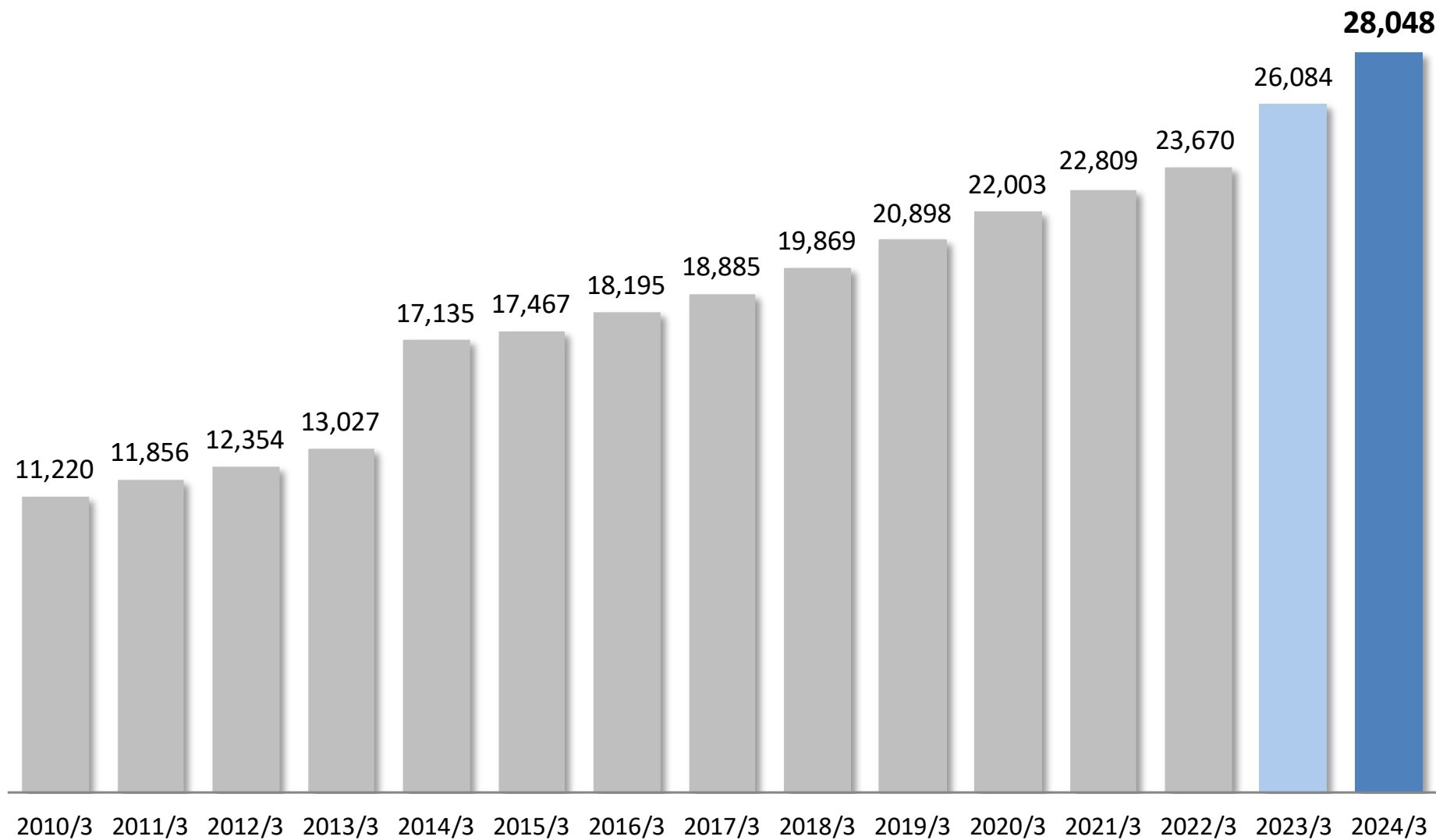
2024年3月期 連結貸借対照表の概要

(単位: 億円)



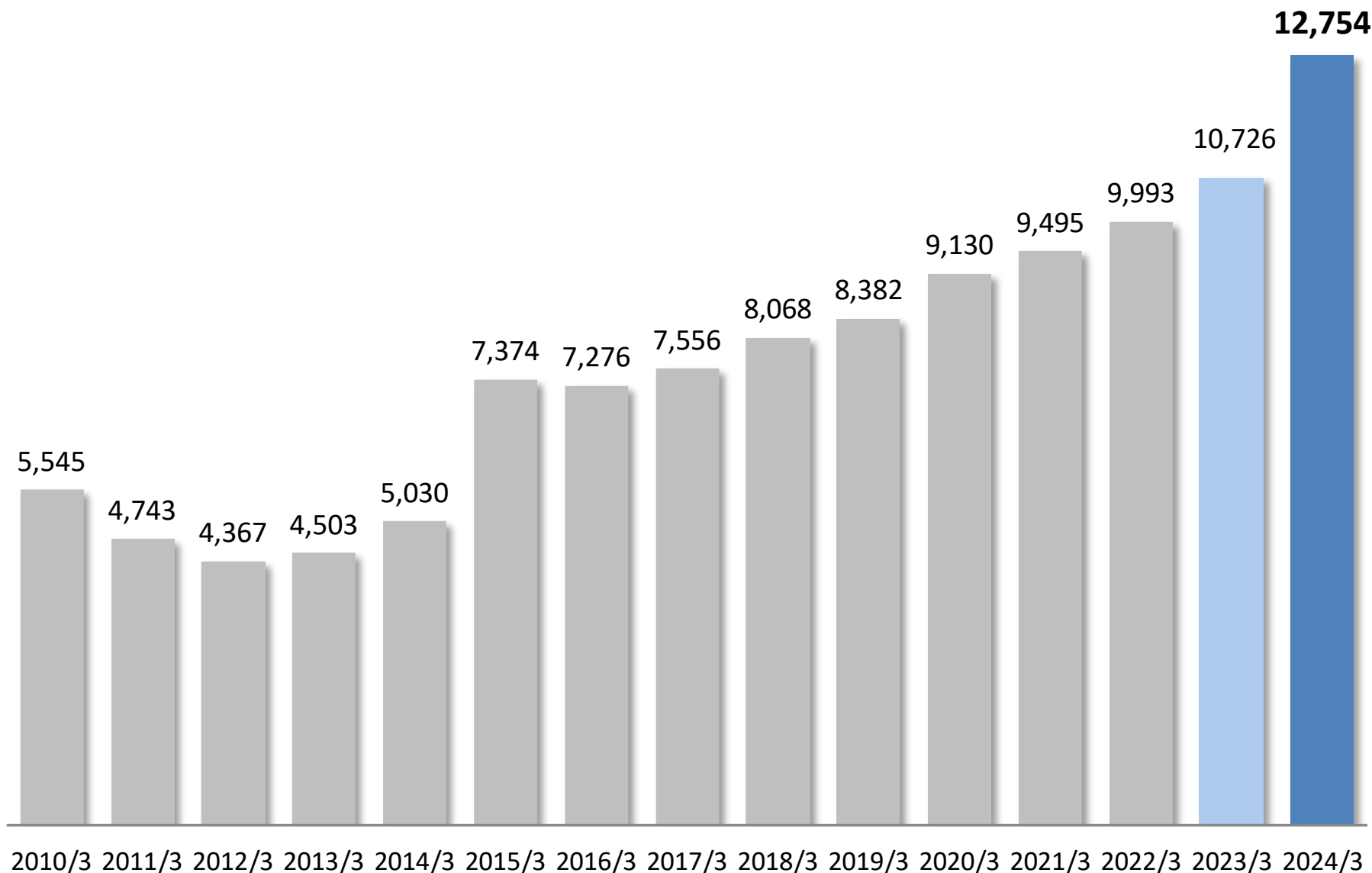
2024年3月期 総資産の推移

(単位: 億円)



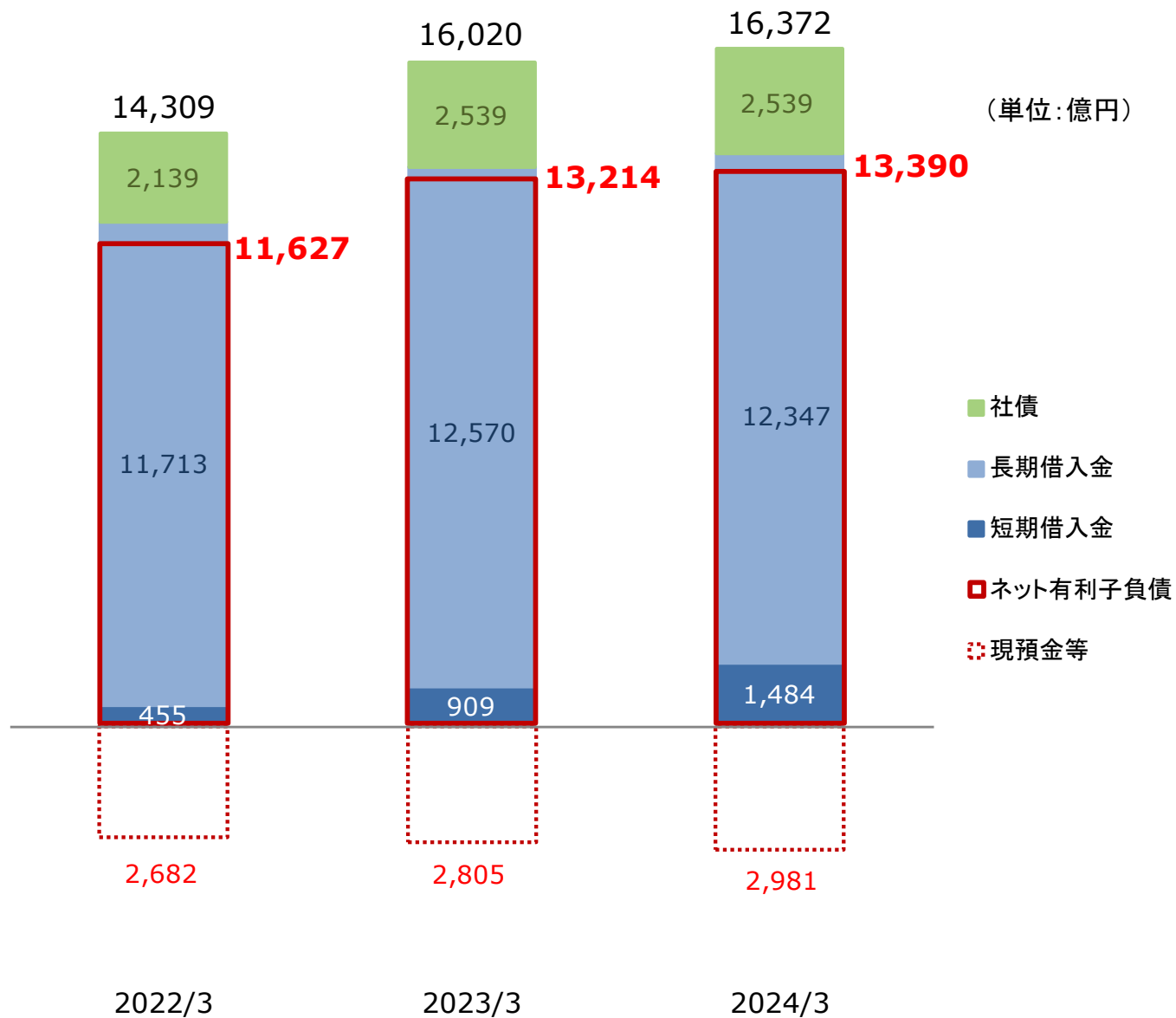
2024年3月期 含み益の推移

(単位: 億円)



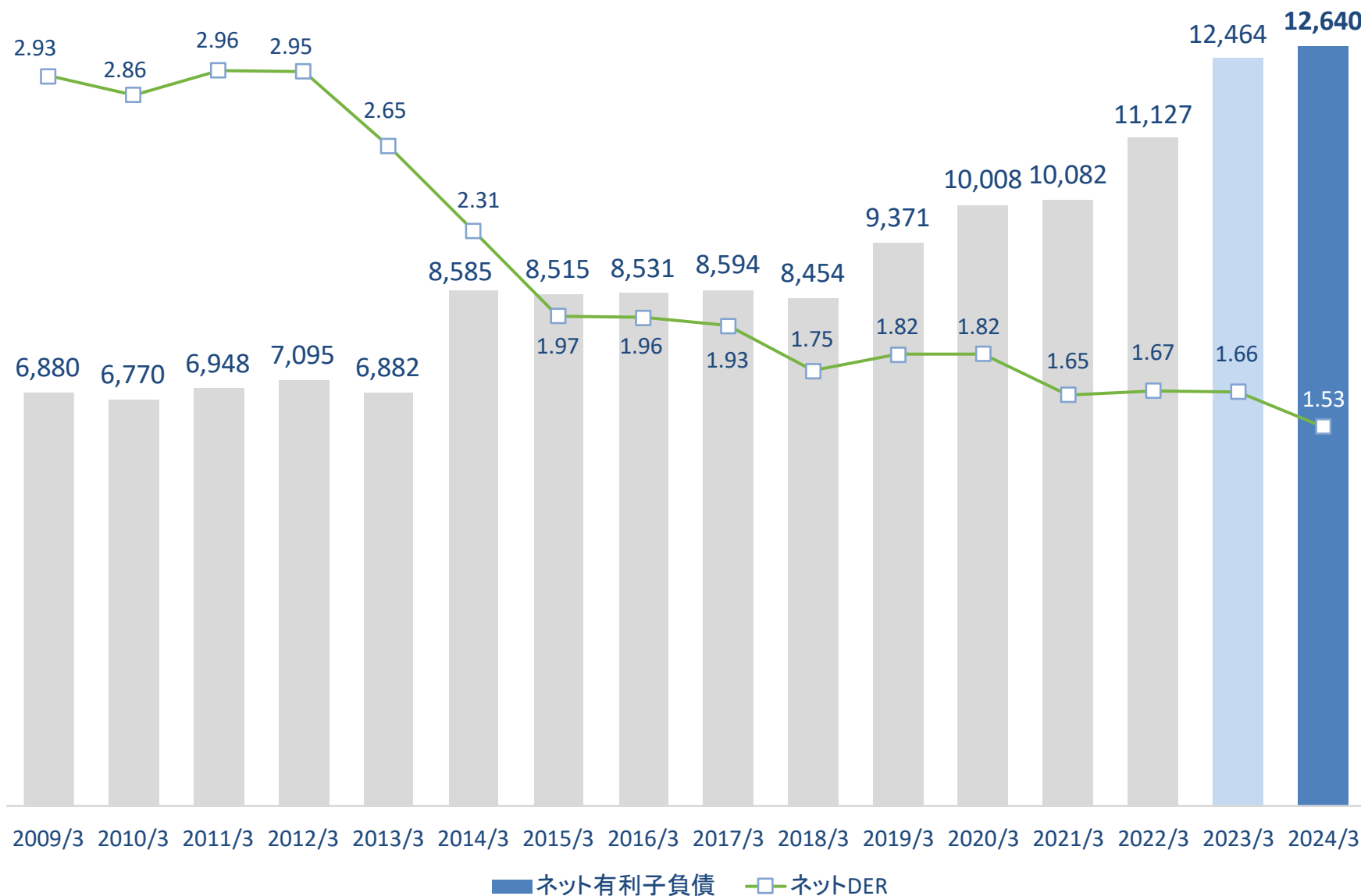
※有価証券報告書の「賃貸等不動産関係」より

2024年3月期 有利子負債の状況

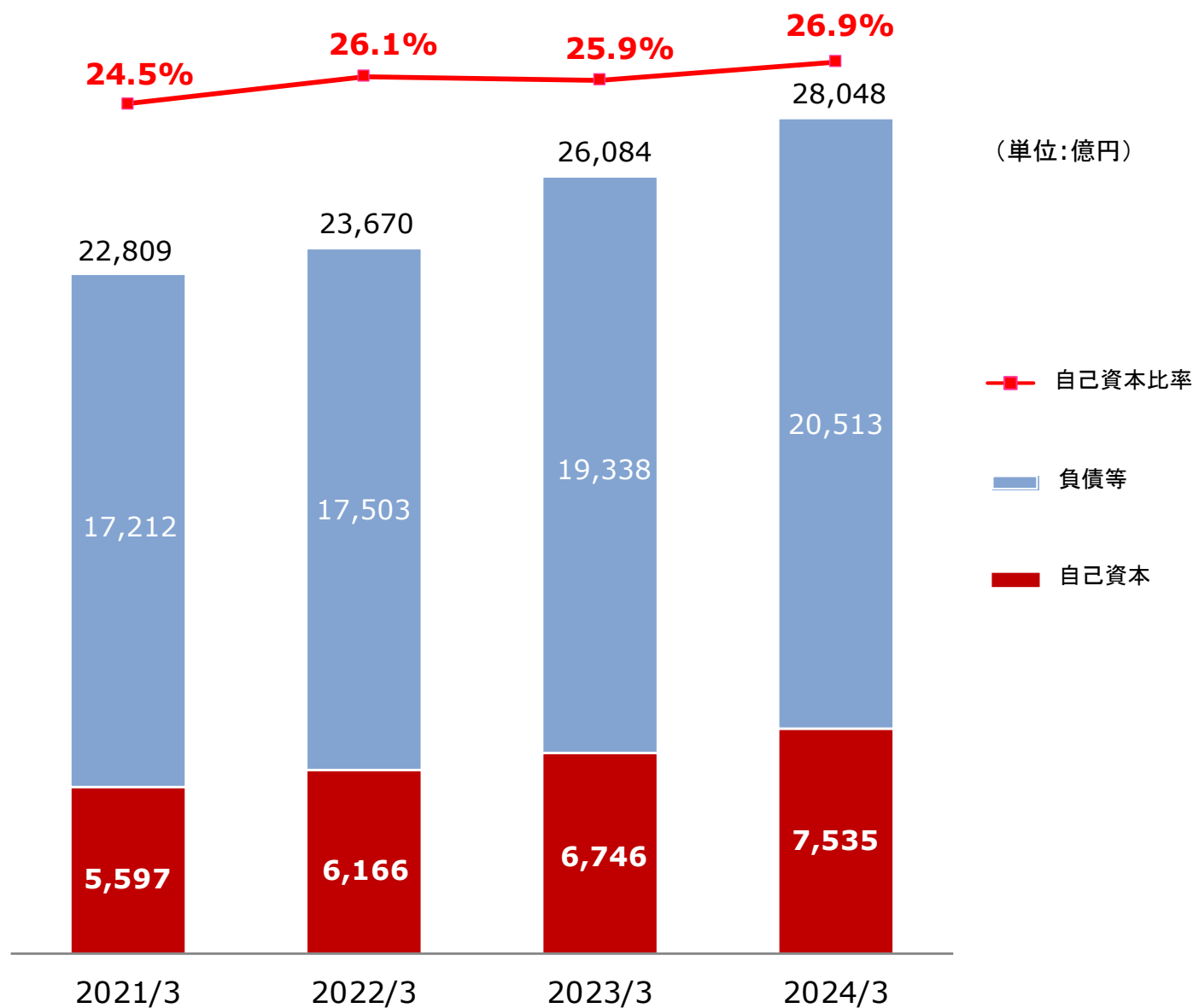


ネット有利子負債、ネットDERの推移(ハイブリッド証券考慮後)

(単位: 億円)

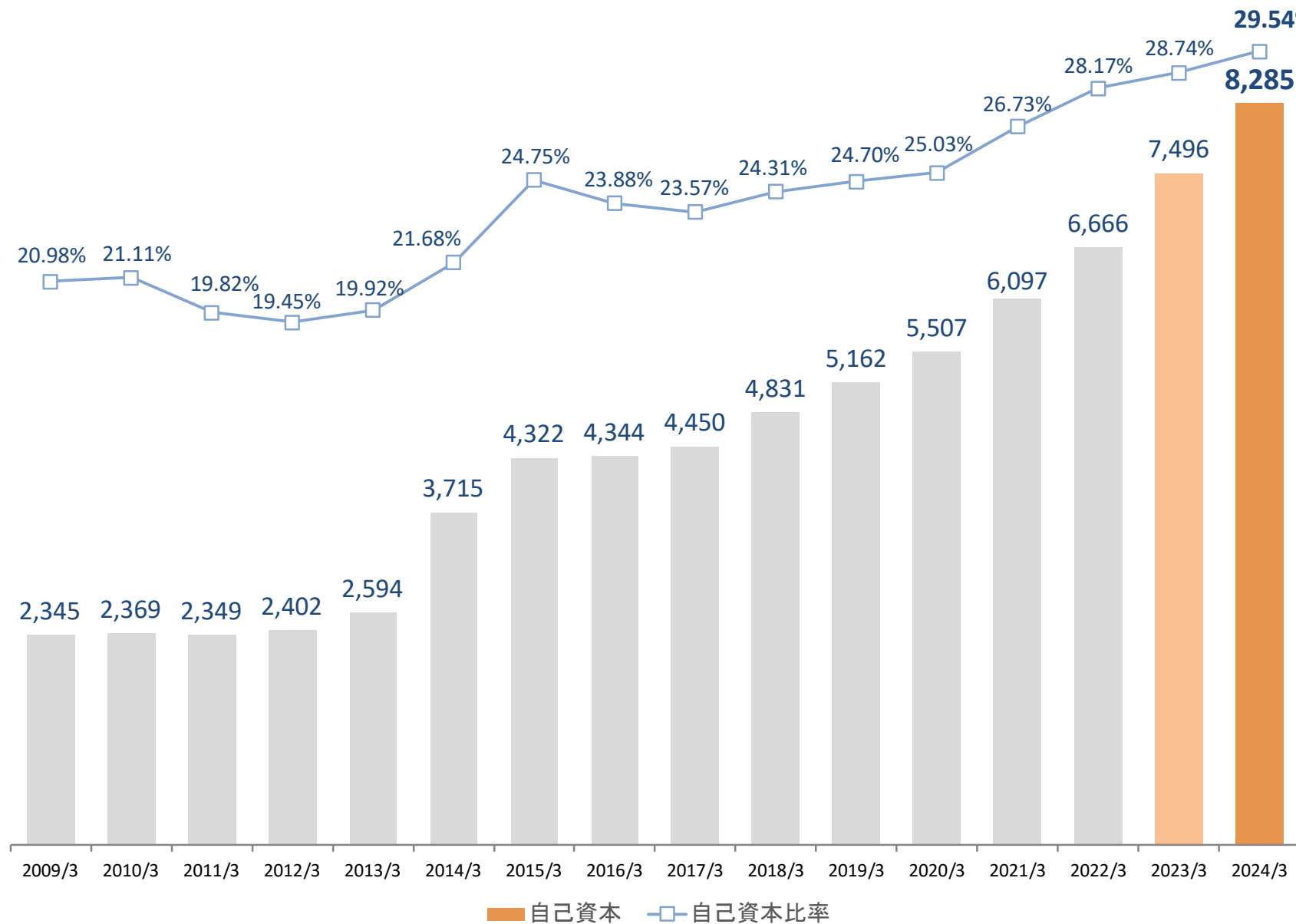


2024年3月期 自己資本(比率)の状況



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 2024年3月期 通期決算概要

02 2025年3月期 業績予想

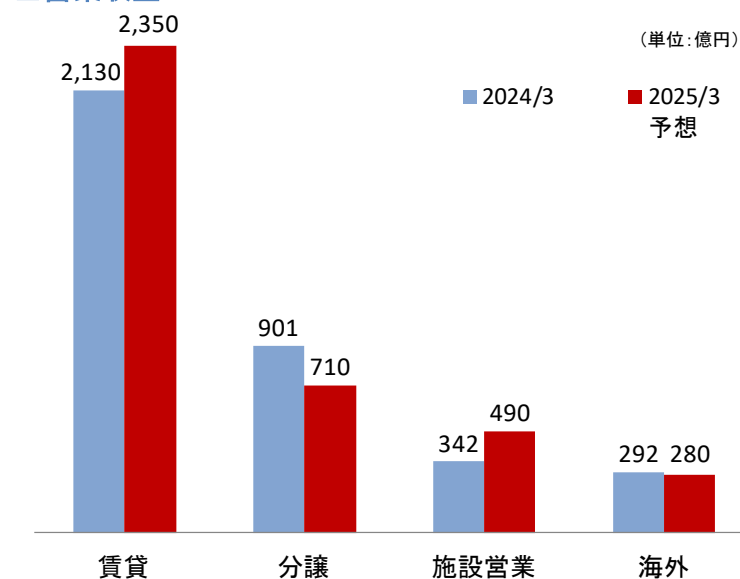
03 森ビルの取り組み

04 参考資料

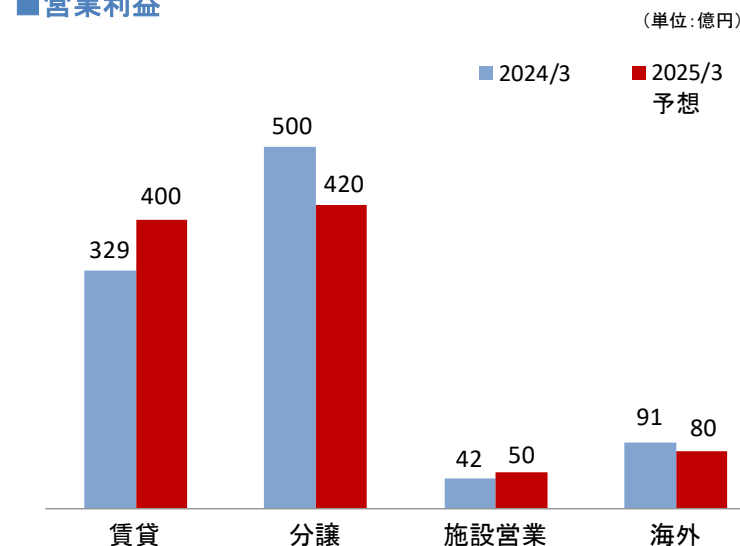
2025年3月期 業績予想

	2024/3	2025/3 予想	(単位:億円) 前期比
営業収益	3,604	3,770	+165
賃貸	2,130	2,350	+219
分譲	901	710	△191
施設営業	342	490	+147
海外	292	280	△12
営業利益	781	790	+8
賃貸	329	400	+70
分譲	500	420	△80
施設営業	42	50	+7
海外	91	80	△11
経常利益	717	720	+2
親会社株主に帰属する 当期純利益	589	510	△79

■ 営業収益



■ 営業利益



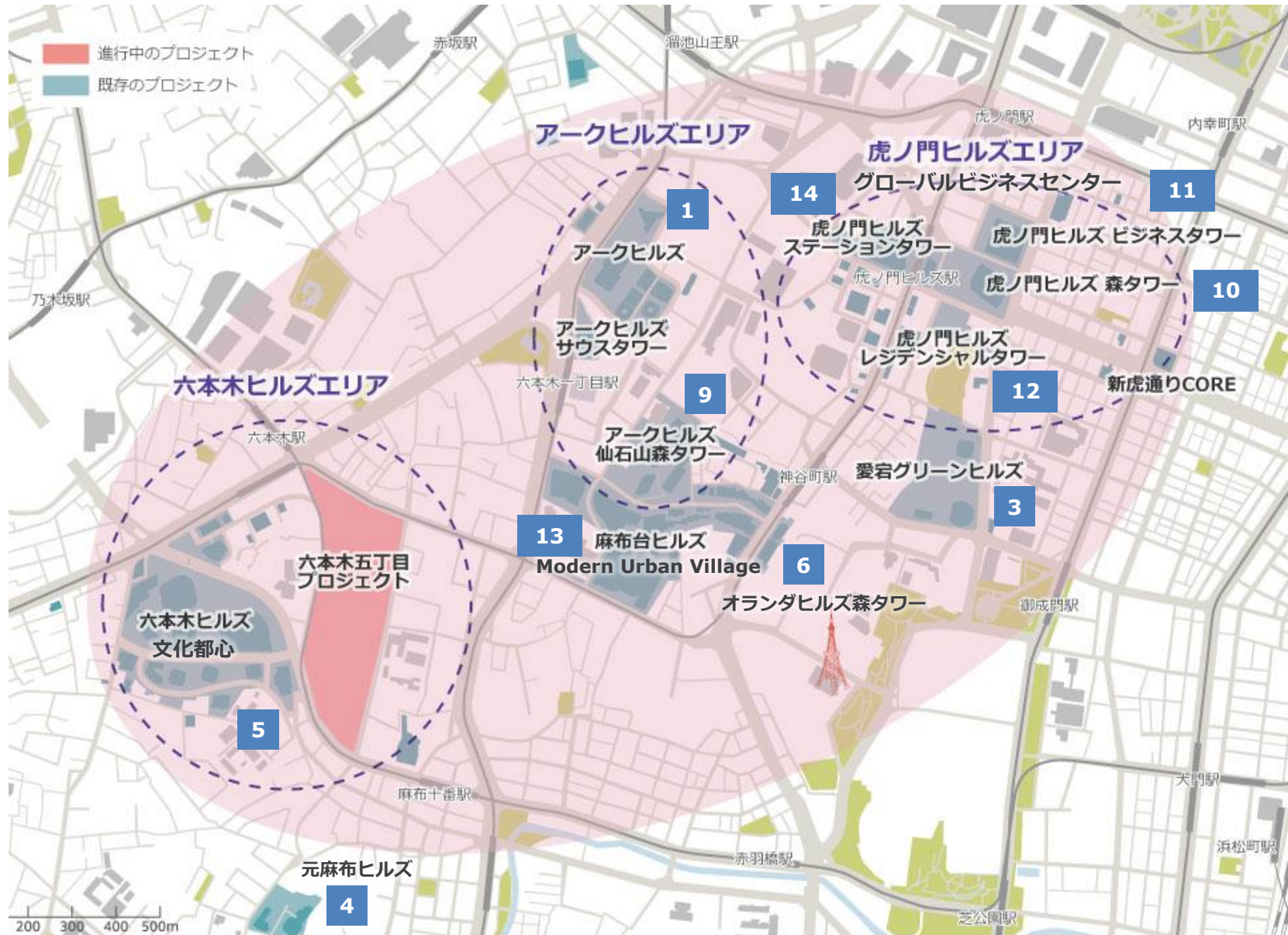
01 2024年3月期 通期決算概要

02 2025年3月期 業績予想

03 森ビルの取り組み

04 参考資料

現在計画・進行中の当社プロジェクト



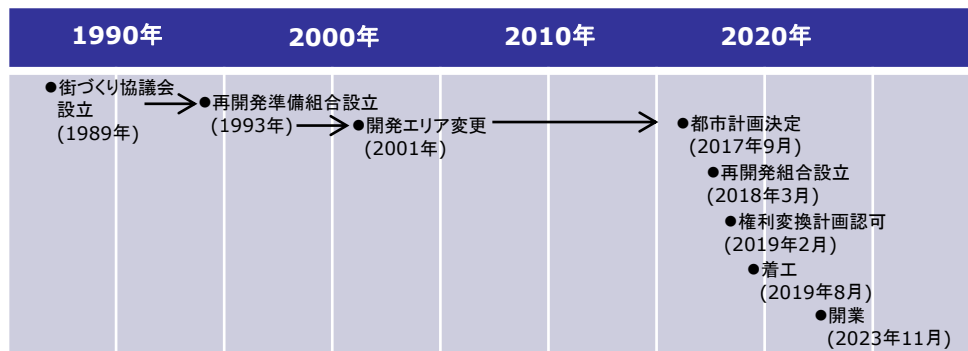
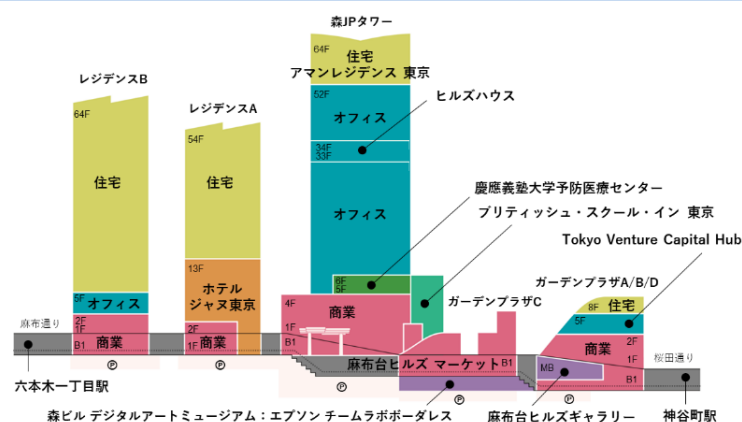
ポートフォリオ一覧(主要物件)

	1	2	3	4	5	6	7	
								
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	表参道ヒルズ
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	渋谷区神宮前
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	2006年1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	地上6階 地下6階
延床面積	181,833㎡	116,824㎡	86,570㎡	62,475㎡	45,023㎡	379,408㎡	35,656㎡	34,062㎡

	8	9	10	11	12	13	14
物件名	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	虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー	麻布台ヒルズ 森JPタワー	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー
所在地	上海市浦東新区	港区六本木	港区虎ノ門	港区虎ノ門	港区愛宕	港区麻布台	港区虎ノ門
竣工年月	2008年8月	2012年8月	2014年5月	2020年1月	2022年1月	2023年6月	2023年7月
階数	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	地上54階 地下4階	地上64階 地下5階	地上49階 地下4階
延床面積	381,600㎡	143,426㎡	244,360㎡	172,925㎡	121,000㎡	461,770㎡	236,640㎡

Green & Wellness - Modern Urban Village - 「麻布台ヒルズ」開業

- 圧倒的なスケールとインパクトを誇る“ヒルズの未来形”として、2023年11月24日についてに開業。
- コンセプトは「Modern Urban Village」。緑に包まれ、人と人をつなぐ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。
- 細分化された敷地を取りまとめ、そこに超高層建築を建てることによって、足元に緑豊かで広大なスペースを創出した「立体緑園都市(ヴァーティカル・ガーデンシティ)」。
- 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、多彩な都市機能が徒歩圏内に集約された「コンパクトシティ(都市の中の都市)」。
- 低層部の屋上を含む敷地全体を緑化することで、約6,000m²の中央広場を含む約2.4haの緑地を創出。



麻布台ヒルズ全体

区域面積	: 約8.1ha
延床面積	: 約861,700m ²
オフィス面積	: 約214,500m ²
住宅戸数	: 約1,400戸
商業面積	: 約23,000m ²
緑化面積	: 約24,000m ²

Green & Wellness - Modern Urban Village - 「麻布台ヒルズ」開業



開業日のリボンカッティングセレモニー



SWAYによる開業パフォーマンス



クリスマスマーケット



NIKEとのコラボによるランニングイベント



Azabudai Hills Springイベント



桜麻通り沿いの桜

- 森ビルとチームラボが共同で手がける「森ビル デジタルアート ミュージアム:エプソン チームラボボーダレス」が、2024年2月9日に開館。
- コンセプトである「境界のない1つの世界の中で、さまよい、探索し、発見する」をお台場にあった施設から継承しつつ、展示作品やアート体験をさらに進化させ、よりボーダレスにすることで、世界の人々を魅了する「東京・日本のデスティネーション」としての地位をさらに強化する。
- チケット販売開始後は約1か月先までチケットが即完売し、現在も約3週間先までチケットが完売する状況が続く。お台場の施設同様に、訪日外国人(インバウンド)からの人気が極めて高く、外国語ホームページからのチケット購入者の割合が約半数を占めている。



開業日のテープカットセレモニー



《花滝》を楽しむ来館者

「麻布台ヒルズ」 文化発信の中核となる「麻布台ヒルズ ギャラリー」

- ガーデンプラザAには、「街全体がミュージアム」をテーマとする、「麻布台ヒルズ」において文化発信の中核となる「麻布台ヒルズ ギャラリー」がオープン。美術館仕様の施設・設備を備え、アート、ファッション、エンターテインメントなど、多様なジャンルの文化を発信する。
- 開館記念展として「オラファー・エリアソン展：相互に繋がらう瞬間が協和する周期」を2023年11月24日～2024年3月31日まで開催。
- 2024年5月30日～9月6日まで、東京では約35年ぶりとなるアレクサンダー・カルダーの個展「カルダー：そよぐ、感じる、日本」を開催。代表作のモビールを中心に、カルダー財団所蔵の作品約100点を公開する。



撮影：中戸川史明

「オラファー・エリアソン展：相互に繋がらう瞬間が協和する周期」
《蛍の生物圏(マグマの流星)》2023年



Rendering of exhibition Courtesy: STEPHANIE GOTO ARCHITECTURE Photo courtesy of Calder Foundation, New York / Art Resource, New York © 2024 Calder Foundation, New York / Artists Rights Society (ARS), New York

「カルダー：そよぐ、感じる、日本」

「麻布台ヒルズ」 食文化の豊かさを世界に向けて発信する「麻布台ヒルズ マーケット」

- 「中央広場」の地下に、約4,000㎡を誇る大規模なフードマーケット「麻布台ヒルズ マーケット」が2024年3月13日にオープン。
- 日本の食文化の豊かさを世界に伝えていきたいとの想いのもと、日本を代表する専門店34店舗が集結。定番の日常品から特別な嗜好品まで、青果、精肉、鮮魚の生鮮三品、総菜、グロサリー、ワイン・リカー、パン、スイーツなどを幅広く提供。
- 今後は「麻布台ヒルズ マーケット」を育んでいくべく、各店舗と共に推進する「麻布台ヒルズ マーケットラボ」を立ち上げ。店舗同士のコラボレーションを創出するとともに、学びや発見、体験の場など食育活動を展開するほか、ウェルネスや環境に関する取り組みも行う予定。



開業日の鏡開きセレモニー



「麻布台ヒルズ マーケット」の様子

所在地	: ガーデンプラザC B1階～1階
施設面積	: 約4,000㎡(約1,200坪)
店舗数	: 34店舗

- 「レジデンスA」の低層部(1～13階)には、客室数122室、標準客室60㎡から284㎡の「ザ・ジャヌスイート」を擁する新たなホテル「ジャヌ東京」が2024年3月13日にオープン。
- モダンで遊び心のあるアマンの姉妹ブランド「Janu(ジャヌ)」の世界初となるホテル「ジャヌ東京」。サンスクリット語で「魂(Soul)」を表す「ジャヌ」は、アマン同様、他にはないゲスト体験を提供するとともに、アマンの静謐な隠れ家とは対照的に、躍動的なソーシャルシーンを届ける。
- インテリアデザインには、ジャン＝ミッシェル・ギャシー率いるデニストン設計事務所を起用。
- 都内ホテルとしては最大級となる約4,000㎡のウェルネス施設や、多様なシーンで利用可能な8つのレストラン & バーなども備え、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。



ジャヌスイート



ジャヌ メルカート

所在地	: レジデンスA 1階～13階	客室数	: 122室
総面積	: 約24,600㎡(約7,450坪)	標準客室面積	: 60㎡
ウェルネス施設面積	: 約4,000㎡(約1,210坪)	インテリアデザイン	: デニストン設計事務所
共用施設	: レストラン、カフェ、バー、ウェルネス施設(トリートメントルーム、ジム、スパ ハウスなど) 他		

- 「麻布台ヒルズ」のコラボレーションパートナーであるNIKEが、ランニングやフィットネスをはじめ、様々なウェルネスプログラムを展開。第1回目のランイベントを2024年1月18日に開催し、運動を通して参加者同士が交流できる場を提供。
- 4月27日～5月6日のゴールデンウィーク期間には、中央広場で「May at the Green ～麻布台ヒルズのゴールデンウィーク～」を開催。「グリーンプログラム」と「ウェルネスプログラム」の2つのプログラムを中心に、様々なパフォーマンスを加えるなど、10日間にわたり様々なコンテンツを展開。
- 「グリーンプログラム」として開催した「緑のツアー」では、中央広場や果樹園など「麻布台ヒルズ」の多様な植物について学習。大人から子どもまで楽しめるツアーとなった。
- 「ウェルネスプログラム」では、中央広場の芝生でヨガやピラティス、フィットネス、ランニングなどのアクティビティを開催。豊かな新緑に包まれながら、都心部で心身共に充実した時間を提供した。



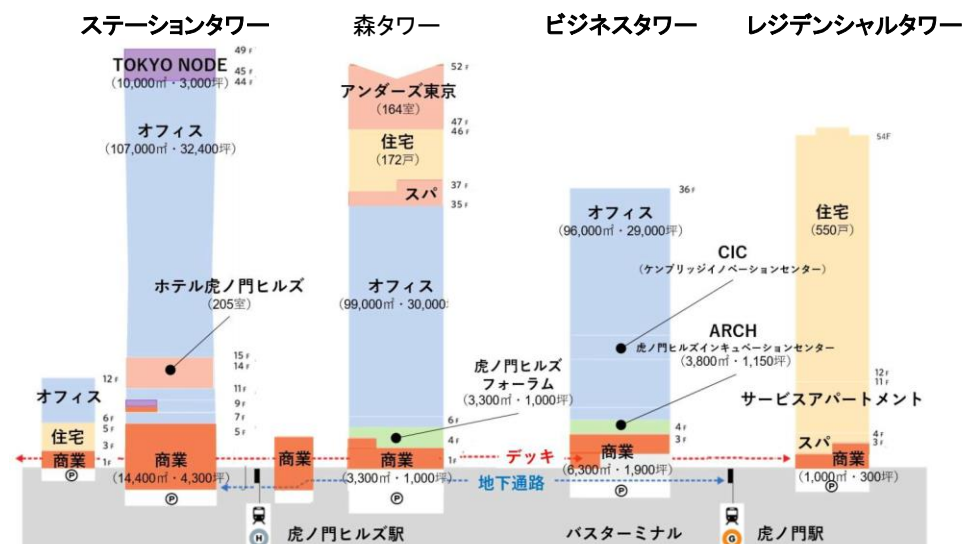
NIKE によるランニングプログラム



May at the Green ～麻布台ヒルズのゴールデンウィーク～

虎ノ門ヒルズ ステーションタワー開業により「虎ノ門ヒルズ」が完成

- 2023年10月6日、「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」の開業により、拡大・進化を続けてきた「虎ノ門ヒルズ」がついに完成。
- ステーションタワー完成にともない、これまで日本の地下鉄駅にはなかった開放的な駅前広場「ステーションアトリウム」や、桜田通り上にかかる幅員20mの大規模な歩行者デッキ「T-デッキ」が整備され、エリア全体の回遊性と賑わいが大幅に向上。
- 区域面積約7.5ha、延床面積約80万m²、多様な都市機能に加えて、道路や鉄道などの交通インフラとも一体化し、六本木ヒルズに匹敵するスケールとインパクトを誇る「国際新都心・グローバルビジネスセンター」として、東京の磁力をさらに強化する。



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
森タワー	●6月：開業									
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			
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	
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 ●10月：開業
虎ノ門ヒルズ駅							●6月：開業			



虎ノ門ヒルズ(2023年11月13日撮影)

虎ノ門ヒルズ(4棟合計)

区域面積	： 約7.5ha
延床面積	： 約792,000m ²
オフィス面積	： 約305,000m ²
住宅戸数	： 約730戸
商業面積	： 約26,000m ²
緑化面積	： 約21,000m ²

「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」 駅と街の一体的開発で誕生する広大な「地下鉄駅前広場」

- 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅と街の一体的な開発によって地下鉄駅前広場「ステーションアトリウム」(約2,000㎡)が誕生。
- 都市機能と交通機能が連携・補完しあうことで生まれる3層吹き抜けの広大な空間は、全天候型でありながら自然光が注ぎ込み、地下にいることを忘れさせるほど明るく開放的。これまでの日本の地下鉄駅にはなかったような豊かな空間を実現。
- 「ステーションアトリウム」にはイベントスペースや商業ゾーンが直結・連続しており、朝から夜まで人の流れが絶えない、賑わい溢れる街の玄関口として機能する。



広大なステーションアトリウム



全天候型でありながら自然光が降り注ぐ

「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」 T-マーケットを中心とする多彩な商業施設

- 地下2階～地上7階には、オフィスワーカーや居住者をはじめ、世界を舞台に活躍するグローバルプレーヤーの「ワーク」と「ライフ」をサポートする、約80店舗、約14,400㎡(約4,300坪)の新たな商業空間が誕生。これにより、「虎ノ門ヒルズ」の商業施設は従来の約2.5倍の面積へとさらに拡大・進化。
- 地下鉄駅前広場「ステーションアトリウム」と直結した「T-マーケット」のほか、国内セレクトショップ大手「ベイクルーズ」によるエリア初の大型セレクトショップが開業。
- 飲食・食物販・物販が有機的に配置され、ミシュランなどで高い評価を得ているシェフやパティシエの店舗などが集積した「T-マーケット」では、リーズナブルながら高いクオリティを誇る新しい食体験を提供。11月24日に13店舗が加わり、全27店舗が開業した。

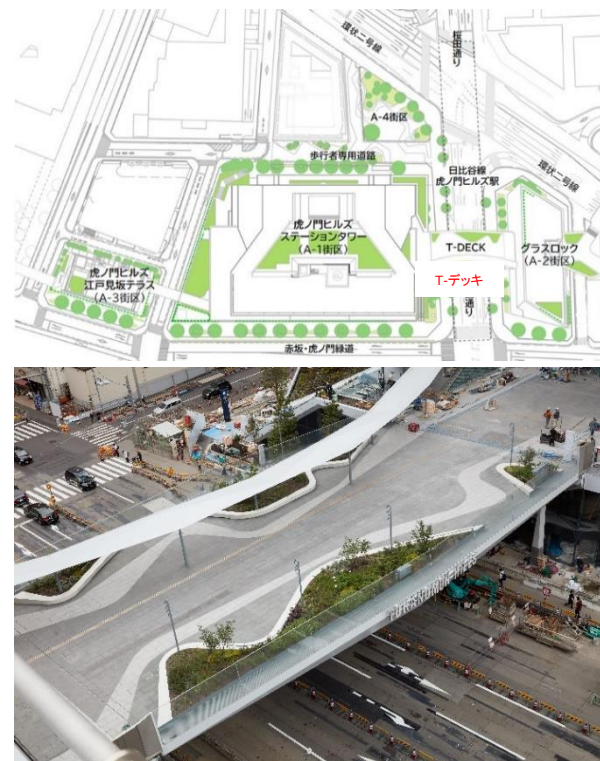


「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」 幅員20mの大規模歩行者デッキが「もうひとつの広場」に

- 幹線道路である桜田通り(国道1号線)上には、「森タワー」のオーバル広場へと接続する、幅員20mの大規模歩行者デッキ「T-デッキ」を整備。「ステーションタワー」を貫通するように通る「T-デッキ」は、歩車分離を通じて安全・安心な都市づくりを実現するだけでなく、街区や幹線道路を跨いだ東西のメインストリートとなる。
- 「T-デッキ」の完成によって、「虎ノ門ヒルズ」の各施設はバリアフリーで接続。銀座線 虎ノ門駅や日比谷線 虎ノ門ヒルズ駅、空港リムジンバスや都心と臨海部を結ぶ東京BRT(高速バス輸送システム)が発着するバスターミナルともバリアフリーでアクセスが可能。
- 「森タワー」のオーバル広場と連携することで、人々をつなぐ「もうひとつの広場」として、街の賑わい創出にも貢献。

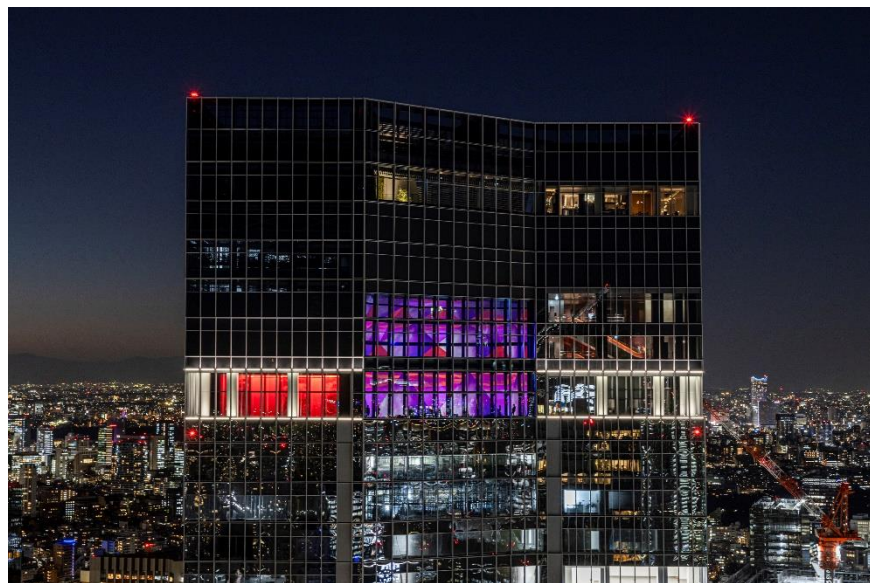


桜田通り上にかかる「T-デッキ」



「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」 世界へ発信する、全く新しい情報発信拠点「TOKYO NODE」

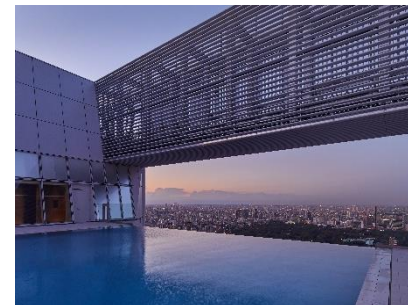
- 「ステーションタワー」の最上部(45階～49階、一部8階)には、約10,000㎡の新たな情報発信拠点「TOKYO NODE」が誕生。
- 8階には、多様な才能が集結し、未来の都市体験の共同研究などを行うラボも併設。従来のカンファレンス施設やバンケット施設とは一線を画す、ユニークな施設を目指す。
- 屋上には、スカイガーデンやプールのほかに、世界トップレベルのシェフが手がける2つのレストランがオープン。
- 「NODE」とは「結節点」を意味し、ビジネス、アート、エンターテインメント、テクノロジー、ファッションなど、領域やジャンルを超えて様々なコラボレーションを促進。新たな体験や価値、コンテンツや情報を創出し、東京から世界に向けて発信していく。



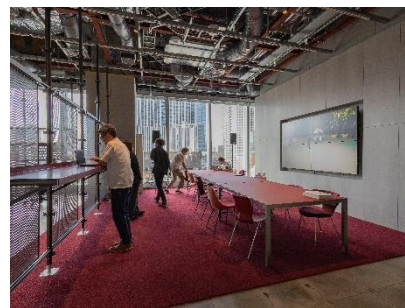
外観



TOKYO NODE HALL



SKY GARDEN & POOL



TOKYO NODE LAB



GALLERY A

「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」 「TOKYO NODE」で様々な展覧会を開催中

- 「TOKYO NODE」開館記念企画第一弾として、24名もの生身のダンサーとテクノロジーが融合した没入型パフォーマンス「Syn：身体感覚の新たな地平” by Rhizomatiks × ELEVENPLAY」を、計1,500㎡に至るギャラリー空間を使って開催。
- 開館記念企画第二弾では、写真家・映画監督の蜷川実花らが、過去最大規模で行う展覧会「蜷川実花展 Eternity in a Moment 瞬きの中の永遠」を開催。81日間の会期で累計25万人超の動員を記録した。
- 2024年4月12日～6月23日まで、世界屈指のジュエラーである「ティファニー」によるエキシビションを開催中。日本では17年ぶりとなる展覧会で、ティファニーの300点近い未公開作品や伝説的なダイヤモンドなどが一堂に揃う。



TOKYO NODE開館記念企画第一弾「Syn：身体感覚の新たな地平” by Rhizomatiks × ELEVENPLAY」



TOKYO NODE 開館記念企画第二弾「蜷川実花展 Eternity in a Moment 瞬きの中の永遠」



エキシビション「ティファニー ワンダー」技と創造の187年

- 「ステーションタワー」の1階、11階～14階には、客室数205室、標準客室約27～34㎡からメゾネットの160㎡の「虎ノ門スイート」までバリエーション豊かな客室が揃う新たなホテル「ホテル虎ノ門ヒルズ」が2023年12月6日にオープン。
- ブランドは、ハイアットのインディペンデント・コレクションの1つであり、東京初進出となる「アンバウンド コレクション by Hyatt」。それぞれの国や地域のユニークな個性を尊重し、そこでしか体験できない上質さやオリジナリティーと、唯一無二の魅力を極めたプレミアムホテルに冠するブランド。
- 「ホテル虎ノ門ヒルズ」のコンセプトは、街の様々な施設や機能と連携する「街のホテル」。街に開かれたレストランやカフェ、ラウンジを備え、「虎ノ門のアーバンリビングルーム」として多様なゲストを迎え入れる。
- インテリアデザインは、デンマークのスペース・コペンハーゲンが日本で初めて手掛ける。シンプルかつ自然素材を多用する北欧のデザインスタイルが日本の伝統建築にも通じることから、日本建築の美意識と実用性にインスパイアされたデザインを通じて新たなラグジュアリーホテルのかたちを表現。



デラックスツインルーム



パノラマコーナースイート タワービュー

HOTEL
TORANOMON
HILLS



「麻布台ヒルズ」と「虎ノ門ヒルズ」 環境や健康に関する数々の国際認証を取得

- 「麻布台ヒルズ 森JPタワー」と「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」が、オフィス・商業施設部分で人々の健康やウェルネスに建物が及ぼす影響に着目した「WELL」の予備認証を取得。竣工後の本認証において最高ランクのプラチナランクを取得予定。
- 「麻布台ヒルズ」と「虎ノ門ヒルズ」が、米国グリーンビルディング協会による国際環境性能認証制度「LEED」のエリア開発を対象とした「ND」カテゴリーにおいて、最高ランクのプラチナ予備認証を取得。
- さらに、「麻布台ヒルズ 森JPタワー」および「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」が、新築テナントビルを対象とした建物単位の認証「BD+C(CS)」カテゴリーにおいても、オフィス・商業施設部分で最高ランクのプラチナ予備認証を取得、本認証を取得予定。
「ND」と「BD+C(CS)」の両カテゴリーにおける本認証プラチナランクの取得は、世界でも稀なケース。

※WELL=WELL Building Standard

※LEED=Leadership in Energy & Environmental Design ※ND=Neighborhood Development ※BD+C(CS)=Building Design and Construction/Core and Shell Development



緑化が施された麻布台ヒルズ

【WELL認証】



米国グリーンビルディング協会が運営する、建物環境の人々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。主に室内環境や、人々の健康に繋がる施設・サービスを評価する。

「麻布台ヒルズ 森JPタワー」は、予備認証取得済の物件として現時点で**世界第1位の登録面積**、「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー（A-1街区）」は、国内第2位の登録面積となる。



虎ノ門ヒルズ 森タワーのオーバル広場

【LEED認証】



米国グリーンビルディング協会が開発した建築物の環境性能評価システムで、世界で最も広く普及している認証制度の1つ。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する。

「麻布台ヒルズ」によるNDカテゴリーの**予備認証プラチナランクの取得は、都内初**。「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」はそれに次ぐ2番目の事例であり、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である。

「六本木5丁目プロジェクト」都市計画決定

- 2023年7月に「六本木5丁目プロジェクト」の都市計画提案を実施し、2024年3月に都市計画決定。
- 区域面積約10ha、延床面積約108万㎡、地上66階・高さ327mの超高層タワーを核とし、オフィス、住宅、ホテル、商業施設、文化施設などを備えた日本最大級の再開発事業。
- 広大な敷地を人工地盤で一体的に覆い、さらにその上を緑で覆うことで、約16,000㎡の屋上庭園「都心の森」を創出。



米国・シリコンバレーにおける新たなビジネス拠点 「Japan Innovation Campus」が開業

- 「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」のインキュベーションセンター「ARCH」における実績を評価されたことにより、経済産業省の「海外における起業家等育成プログラムの実施・拠点の創設事業」の一環として受託した、米国・シリコンバレー（パロアルト市）のビジネス拠点の「Japan Innovation Campus」が2023年11月に開業。
- 日本と海外のスタートアップ・エコシステムの結節点となることを目指し、海外展開に挑戦する日本のスタートアップや起業家などが活用できるオフィスやコワーキングスペースを備えるほか、現地の企業と共に、オープンイノベーションに繋がる各種交流プログラムを展開。
- 開業に先立ち、11月12日にオープニングセレモニーを開催。セレモニーには、経済産業大臣の他、現地のスタートアップ・エコシステムを中心とする関係者約70名が参加。
- 11月17日には、サンフランシスコを訪問中の岸田文雄内閣総理大臣と尹錫悦（ユン・ソンニョル）韓国大統領がスタンフォード大学を訪問し、Japan Innovation Campus General Managerを含む日韓スタートアップ企業関係者との車座を実施。



オープニングセレモニーの様子(11月12日)



日韓スタートアップ企業関係者との車座の様子(11月17日)

- 国際的な非営利団体CDPにより、気候変動分野において最高評価である「Aリスト企業」に認定。
- 長年にわたる地球環境に配慮した都市づくりが評価され、第32回地球環境大賞で「大賞」(最高位)を受賞。
- 「麻布台ヒルズ」や「虎ノ門ヒルズ」など、環境に配慮した都市づくりが評価され、第1回脱炭素都市づくり大賞で「国土交通大臣賞」(最高位)を受賞。

CDP気候変動「Aリスト企業」に認定(最高評価)

企業等の環境関連の戦略や取り組みなどを評価・認定する国際的な非営利団体CDP(本部:英国ロンドン)により、気候変動分野において最高評価である「Aリスト企業」に認定。
環境に配慮した都市づくりへの取り組みの透明性とパフォーマンスにおけるリーダーシップが認められ、世界的な先進企業として高く評価された。



第32回地球環境大賞「大賞」(最高位)

「産業の発展と地球環境との共生」を目指し、フジサンケイグループによって創設された企業、行政、市民が一体となった顕彰制度。
アークヒルズから系譜を継ぐ森ビルの都市づくりの思想を基に、「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」と「麻布台ヒルズ」を開業させ、都心部に豊かな緑地空間を創出するとともに、再エネや廃棄物のための先進システムを設置したことなどが高く評価された。



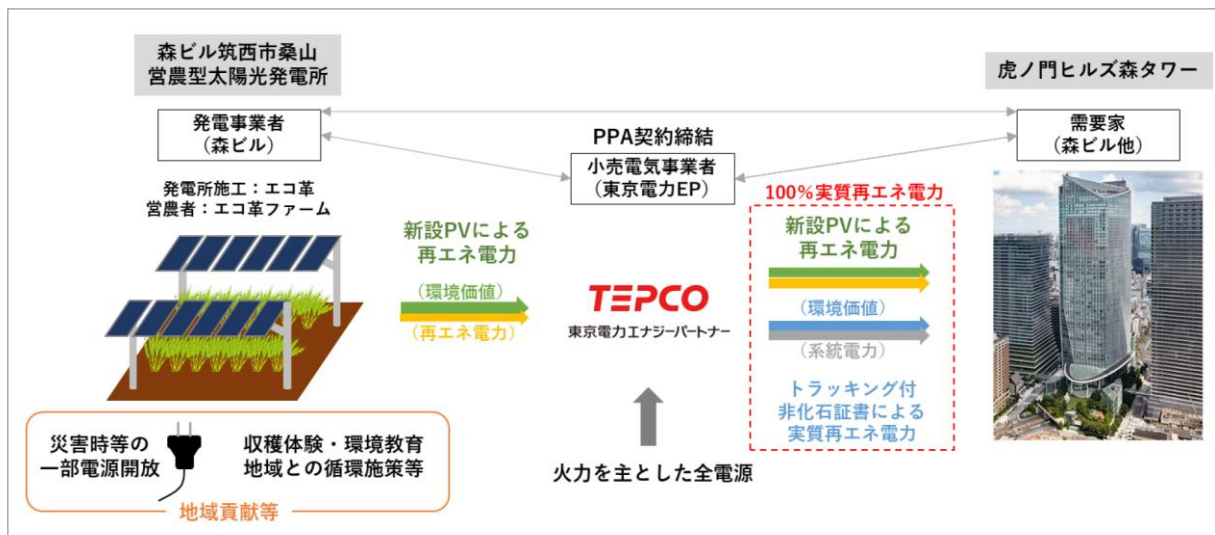
第1回脱炭素都市づくり大賞「国土交通大臣賞」(最高位)

国土交通省および環境省が、2030年度ネットゼロを目指す優れた脱炭素型の都市の開発事業を表彰し、脱炭素型の都市づくりを促進することを目的に創設した賞。
麻布台ヒルズの各建物が優れた省エネ性能を有すると共に、AIを活用した高効率のエネルギーセンターを設け、エネルギーを面的利用することにより効率的なエネルギー供給を実現し、街を挙げて環境負荷の低減を実現している点や、極めて良質かつ広大な都市の緑地を整備した点などが高く評価された。



「営農型太陽光発電所」全6サイト・12ha以上を開発

- 2023年度末から2024年度にかけて、農業と太陽光発電を同時に行う「営農型太陽光発電所」全6サイト、12ha以上の開発・運営を推進。第一弾として、「森ビル筑西市桑山営農型太陽光発電所」が2024年2月13日に運転を開始。
- 再生可能エネルギー由来の電力を、当社が管理運営する「虎ノ門ヒルズ 森タワー」を始めとするヒルズクラスの物件に供給（供給量は、各ヒルズの使用電力量の10～15%相当）。
- 東京電力エナジーパートナー株式会社と『脱炭素推進に関する基本協定』を締結し、引き続き各ヒルズへの安定的な電力供給を目指す。
- 当社グループの温室効果ガス排出量削減目標については、2022年9月にRE100に参加、同12月に中間目標についてSBTi認定取得、2023年3月末時点で国内需要の7割を再エネ電力に切替え完了。



森ビル筑西市桑山営農型太陽光発電所

「健康経営優良法人(ホワイト500)」に3年連続で認定

- 経済産業省による健康経営度調査において、「健康経営優良法人(大規模法人部門)2024」(ホワイト500)に認定。
- 「ホワイト500」の認定は今回で3年連続となり、総合評価において、初めて業種(不動産業)トップのスコアを獲得。

■森ビル健康経営宣言

森ビルは、社員ひとり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、従業員など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。

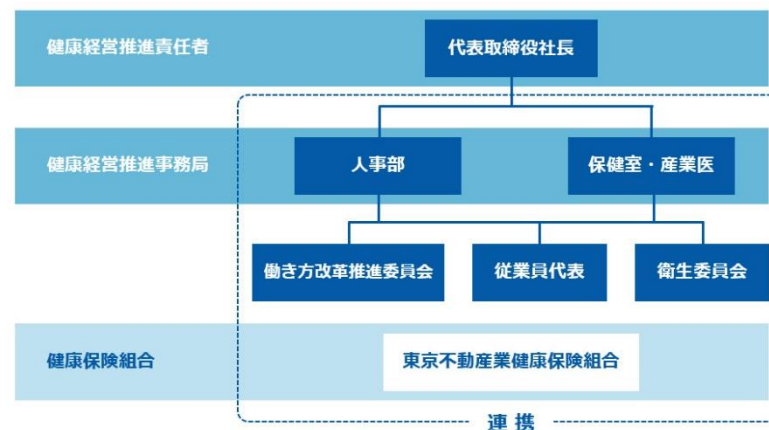
さらに、「都市を創り、都市を育む仕事を通じて人々や企業を元気にする」という当社の社会的使命を果たすため、住む人、働く人、訪れる人が心身ともに健康で、いきいきと過ごすことができる都市づくりをより一層進めてまいります。

■推進体制

森ビルでは、代表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ます。

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ます。

さらに、当社が加入する東京不動産業健康保険組合とは、健康課題を共有し、施策の協議をするなどの連携をしています。



【健康経営度調査】

経済産業省が各企業の健康経営の取組状況と経年での変化を分析することを目的として2015年から開始。毎年この調査の回答内容を元に、「健康経営銘柄」の選定および「健康経営優良法人(大規模法人部門)」の認定を行う。

「ヒルズ街育プロジェクト」が文部科学大臣賞を受賞

- 親子向け体験活動プログラム「ヒルズ街育プロジェクト」が、文部科学省主催 令和5年度「青少年の体験活動推進企業表彰」にて、最優秀賞である文部科学大臣賞を受賞。
- 「都市をつくる、それは未来をつくること」という確固たるミッションのもと、2007年のプロジェクト開始から常に進化を続け、今回も「街づくりを総合的に学ぶ中期探求プログラム(みらまちキャンプ)」の実施など、新プログラムへの挑戦が高く評価された。



「ヒルズ街育プロジェクト『みらまちキャンプ』」



親子で「未来の街」を考えるワークショップ



『みらまちキャンプ』六本木ヒルズの街を探検



『みらまちキャンプ』最終成果物

【ヒルズ街育プロジェクトとは】

(後援: 文部科学省、港区教育委員会)

創業から60年にわたり地域の方と共に街づくりを推進してきた当社が、未来を担う子どもたちに、街づくりのノウハウや街の魅力を伝えるとともに、楽しく学びながら次世代の都市のあり方を考える「体験学習プログラム」。六本木ヒルズなど、当社が開発・運営する実際の“街”を舞台に、当社が街づくりで大切にしている「環境・緑」「安全・安心」「文化・芸術」をはじめとした多様なテーマでプログラムを展開。一般公募によるプログラムだけでなく、近隣小学校における総合学習のカリキュラムとしての出張授業や、全国の小学校から高校を対象とした受入れ授業なども積極的に実施。なお、2007年の開始以降、開催は約550回、参加者数は延べ18,000名を数える。

01 2024年3月期 通期決算概要

02 2025年3月期 業績予想

03 森ビルの取り組み

04 参考資料



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
 - 森ビルゴルフリゾート(株)
- 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

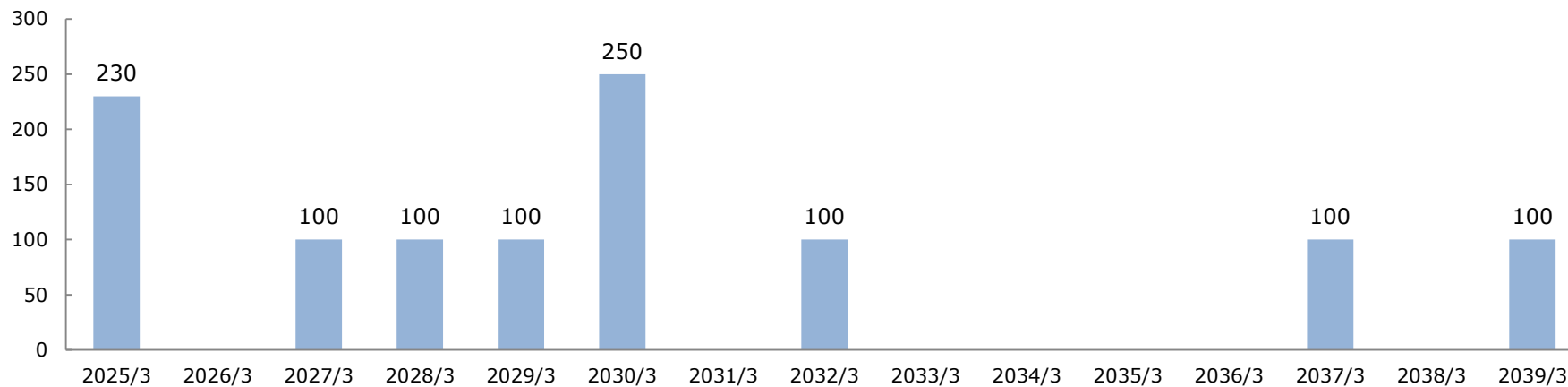
起債方針

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(2024年4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
第3回劣後債	2022年10月4日	2057年10月11日	35年	500億	1.360%	130.0bp	-
社債残高計	-	-	-	2,530億	-	-	-

■ 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	2023年3月31日	2024年3月31日	増減	科 目	2023年3月31日	2024年3月31日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現 金 及 び 預 金	278,524	298,158	19,633	支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	15,400	21,213	5,813
営 業 未 収 入 金	16,018	31,058	15,039	短 期 借 入 金	90,973	148,491	57,517
契 約 資 産	980	1,118	138	1 年 内 償 還 予 定 の 社 債	950	23,000	22,050
有 価 証 券	2,000	-	△ 2,000	未 払 法 人 税 等	7,766	6,893	△ 873
棚 卸 資 産	59,763	71,833	12,070	契 約 負 債	19,308	13,467	△ 5,840
そ の 他	36,835	72,858	36,022	賞 与 引 当 金	1,666	2,003	336
貸 倒 引 当 金	△ 18	△ 18	△ 0	そ の 他	38,351	105,845	67,494
流 動 資 産 合 計	394,103	475,008	80,904	流 動 負 債 合 計	174,418	320,915	146,497
固 定 資 産				固 定 負 債			
有 形 固 定 資 産				社 債	253,000	230,950	△ 22,050
建 物 及 び 構 築 物	276,118	615,971	339,852	長 期 借 入 金	1,257,097	1,234,774	△ 22,323
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	10,527	24,683	14,156	受 入 敷 金 保 証 金	95,181	102,382	7,201
工 具 、 器 具 及 び 備 品	8,541	16,478	7,936	長 期 預 り 金	1,268	1,258	△ 9
土 地	490,806	662,693	171,887	退 職 給 付 に 係 る 負 債	2,016	1,985	△ 31
建 設 仮 勘 定	161,387	32,137	△ 129,249	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,181	1,316	134
不 動 産 仮 勘 定	381,712	56,257	△ 325,455	固 定 資 産 解 体 費 用 引 当 金	2,689	2,680	△ 8
信 託 不 動 産	575,480	564,492	△ 10,987	繰 延 税 金 負 債	130,864	139,259	8,394
そ の 他	1,746	1,753	6	そ の 他	4,928	3,341	△ 1,587
有 形 固 定 資 産 合 計	1,906,321	1,974,467	68,146	固 定 負 債 合 計	1,748,228	1,717,948	△ 30,279
無 形 固 定 資 産				負 債 合 計	1,922,646	2,038,863	116,217
借 地 権	55,388	59,768	4,379	純 資 産 の 部			
の れ ん	11,065	10,726	△ 338	株 主 資 本			
そ の 他	5,609	7,074	1,465	資 本 金	89,500	89,500	-
無 形 固 定 資 産 合 計	72,063	77,570	5,506	資 本 剰 余 金	32,585	32,598	12
投 資 そ の 他 の 資 産				利 益 剰 余 金	500,137	541,854	41,716
投 資 有 価 証 券	59,801	128,241	68,440	自 己 株 式	△ 11,507	△ 11,507	-
エ ク イ テ ィ 出 資	22,987	22,592	△ 394	株 主 資 本 合 計	610,716	652,445	41,728
長 期 貸 付 金	103,785	75,288	△ 28,496	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
退 職 給 付 に 係 る 資 産	557	1,014	457	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	20,622	35,844	15,221
繰 延 税 金 資 産	770	1,043	272	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	952	995	43
そ の 他	49,061	50,640	1,578	為 替 換 算 調 整 勘 定	42,649	64,153	21,504
貸 倒 引 当 金	△ 1,017	△ 972	45	退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	△ 317	146	463
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	235,946	277,849	41,902	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	63,906	101,139	37,233
固 定 資 産 合 計	2,214,331	2,329,886	115,555	非 支 配 株 主 持 分	11,166	12,446	1,279
資 産 合 計	2,608,435	2,804,895	196,459	純 資 産 合 計	685,789	766,031	80,242
				負 債 純 資 産 合 計	2,608,435	2,804,895	196,459

連結比較損益計算書

(単位: 百万円)

科 目	自 2022年4月 1日 至 2023年3月31日	自 2023年4月 1日 至 2024年3月31日	増減
営 業 収 益	285,582	360,485	74,902
営 業 原 価	195,792	248,359	52,567
営 業 総 利 益	89,790	112,126	22,335
販売費及び一般管理費	26,383	33,934	7,551
営 業 利 益	63,407	78,191	14,783
受 取 利 息	1,054	997	△ 56
受 取 配 当 金	177	657	480
受 取 補 償 金	1,923	707	△ 1,215
持分法による投資利益	1,628	1,621	△ 6
為 替 差 益	330	695	365
そ の 他	1,971	2,015	43
営 業 外 収 益	7,085	6,695	△ 389
支 払 利 息	7,993	8,598	604
金 融 手 数 料	1,266	1,410	143
開 業 費 償 却	-	2,886	2,886
そ の 他	701	229	△ 472
営 業 外 費 用	9,961	13,124	3,162
経 常 利 益	60,531	71,762	11,231
固 定 資 産 売 却 益	3,511	6,632	3,121
補 助 金 収 入	441	1,343	902
そ の 他	86	978	892
特 別 利 益	4,039	8,955	4,916
固 定 資 産 売 却 損	5	289	284
固 定 資 産 除 却 損	103	702	599
固 定 資 産 圧 縮 損	1,093	1,115	21
減 損 損 失	7	6	△ 1
そ の 他	274	14	△ 260
特 別 損 失	1,484	2,128	643
税金等調整前当期純利益	63,085	78,590	15,504
法人税、住民税及び事業税	17,393	17,525	131
法 人 税 等 調 整 額	943	1,126	182
当 期 純 利 益	44,747	59,937	15,190
非支配株主に帰属する当期純利益	568	966	398
親会社株主に帰属する当期純利益	44,179	58,970	14,791

サステナビリティに関わる主な取り組みの状況

取り組みの分類	具体的な取り組み内容
E 環境	- 大規模な都市緑化、自然との共生、生物多様性への配慮 - 緑地の創出・メンテナンスの実施による緑被率の増加、ヒートアイランド現象の緩和 - 都心部におけるエコロジカルネットワーク形成への貢献 - 温室効果ガス(GHG)削減中長期目標の設定(2050年度までにネットゼロ) - RE100へ参加(2030年度までに100%) - TCFD提言に基づいた気候変動関連財務情報の開示(1.5℃/4℃シナリオ) 2030年度目標のSBTi認定(1.5℃水準)取得、CDP2023 気候変動Aリスト企業に認定 - 脱炭素に向けたアクションプランの策定 - 国内主要物件の再エネ化、営農型太陽光発電所の開発・運営 - グループ丸となったプラスチック削減施策の推進 - 廃棄物関連KPIの設定(廃棄物再利用率75%以上、廃棄物由来のCO2排出量削減) - 脱炭素化社会への貢献 - グリーンビル認証の取得・物件価値向上への各種取り組み - サステナビリティ認証への対応
S 社会	- 都市開発事業を通じた社会への貢献 - 良好な都市環境の創出、市街地再開発事業など地域と一体となった街づくりの推進 - BCP対応(防災・建物のレジリエンス) - ハード、ソフト両面からのBCP対応の充実 - テナント、来街者の安全・安心の確保 - 非常時管理体制の強化、総合震災訓練の実施、民間最大規模の災害対策備蓄 - 社員が参加するサポートクルー活動を通じた街のヒヤリハットの洗い出し - 街の運営を通じた社会への貢献 - 文化・芸術の発信 - イノベーション創出支援 - 次世代の育成支援(ヒルズ街育プロジェクト、キッズワークショップ等) - 自治会活動など地域コミュニティの深化、発展 - イベント開催時におけるサステナビリティ・温室効果ガス削減等の試み、ガイドライン化 - 人権の尊重 - 人権方針の策定、人権デュー・デリジェンスによる顕著な人権課題の特定、建設・不動産『人権デュー・デリジェンス推進協議会』への加入 - ダイバーシティの推進 - 女性活躍推進、育児・介護支援の推進、健康経営・ダイバーシティに対する認定の取得 - 人材育成 - ハラスメント防止のための情報発信や研修 - 階層別の様々な研修やDNA研修、資格取得制度の整備 - 健康で快適な職場環境とワークライフバランスの推進 - 有給休暇取得促進と時間外労働の削減 - 従業員の安全衛生管理体制の整備 - 従業員の健康増進に向けた各種イベント、ウェルネスプログラム等の提供 - サプライチェーンマネジメント - サステナブル調達ガイドラインの制定・促進、定期的な取引先評価の実施 「パートナーシップ構築宣言」への参画
G ガバナンス	- コンプライアンス・企業倫理の徹底 - サステナビリティ委員会、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会の設置 - リスクの特定と管理対応 - 内部通報制度の適切な環境の整備 - 贈収賄防止方針の策定



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。