

2024年3月期 中間決算報告

2023.12



麻布台ヒルズ(11月24日開業)

01 2024年3月期 中間決算概要

02 2024年3月期 業績予想

03 現在計画・進行中の当社プロジェクト

04 参考資料

2024年3月期 中間連結決算概要

(単位:億円)

	2023/3 中間期	2024/3 中間期	前年同期比	
営業収益	1,561	1,252	△308	△20%
営業利益	393	183	△210	△53%
経常利益	390	172	△218	△56%
親会社株主に帰属する中間純利益	262	137	△125	△48%

	2023/3	2024/3 中間期	前期比	
総資産	26,084	26,434	+349	+1%
有利子負債	16,020	16,314	+294	+2%
自己資本	6,746	6,903	+157	+2%
自己資本比率	25.9%	26.1%	+0.3%	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(28.7%)	(29.0%)		
ネットDEレシオ(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	1.66	1.79	+0.13	-

※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月期の財務諸表を修正しております。

2024年3月期 中間連結損益計算書

(単位:億円)

	2023/3 中間期	2024/3 中間期	前年同期比	
賃貸	839	906	+67	
分譲	502	79	△423	
施設営業	111	151	+39	
海外	135	145	+10	
営業収益	1,561	1,252	△308	△20%
賃貸	175	165	△10	
分譲	242	35	△206	
施設営業	△6	13	+20	
海外	46	45	△1	
営業利益	393	183	△210	△53%
営業外収益	43	39	△3	
営業外費用	46	50	+4	
経常利益	390	172	△218	△56%
特別利益	3	35	+31	
特別損失	4	1	△3	
税金等調整前中間純利益	389	206	△183	
親会社株主に帰属する 中間純利益	262	137	△125	△48%
※減価償却費	142	161	+18	

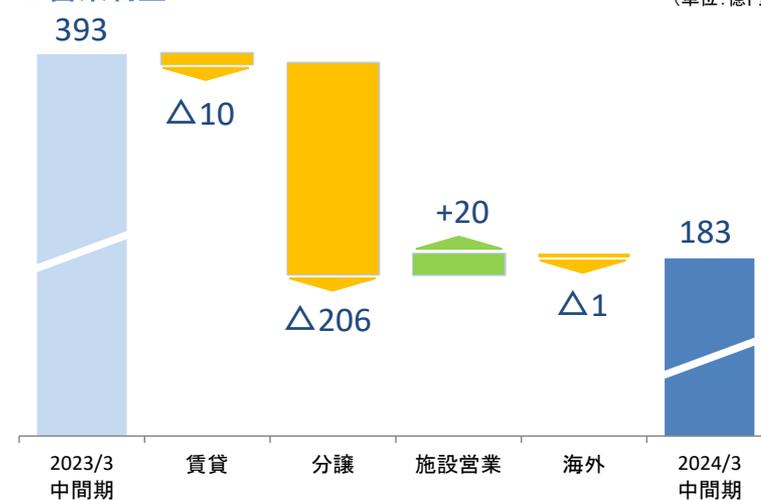
■営業収益

(単位:億円)



■営業利益

(単位:億円)

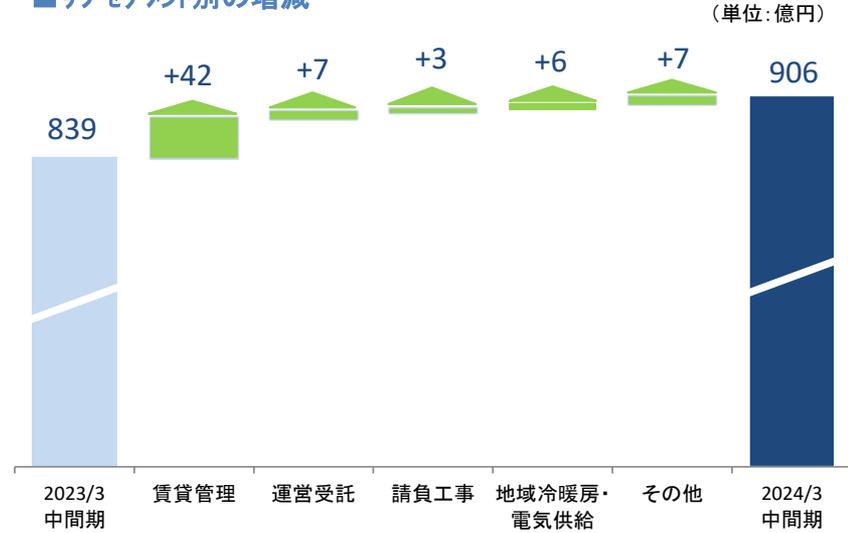


賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

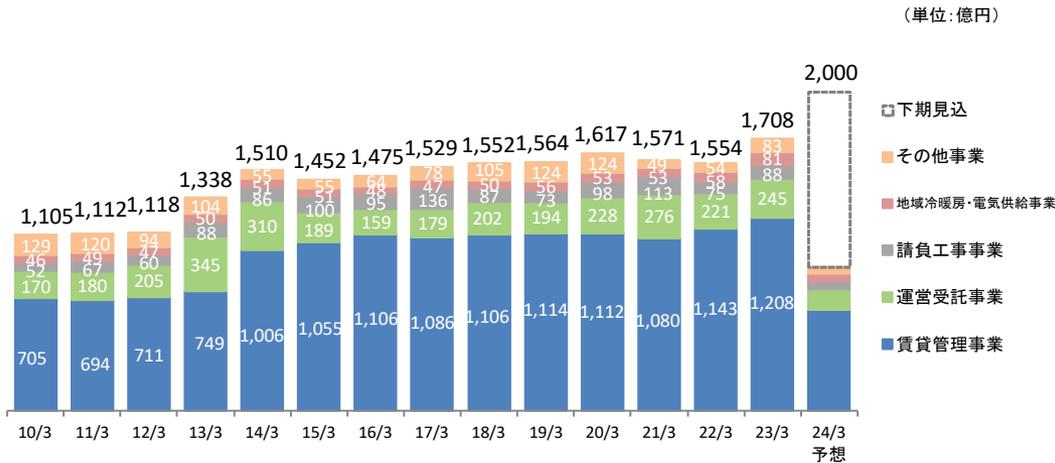
2024年3月中間期 セグメント別概要(賃貸)

	2023/3 中間期	2024/3 中間期	前年同期比	2024/3 予想
営業収益	839	906	+67	2,000
賃貸管理事業	591	634	+42	-
運営受託事業	123	130	+7	-
請負工事事業	44	47	+3	-
地域冷暖房・電気供給事業	41	48	+6	-
その他事業	37	44	+7	-
営業利益	175	165	△10	300

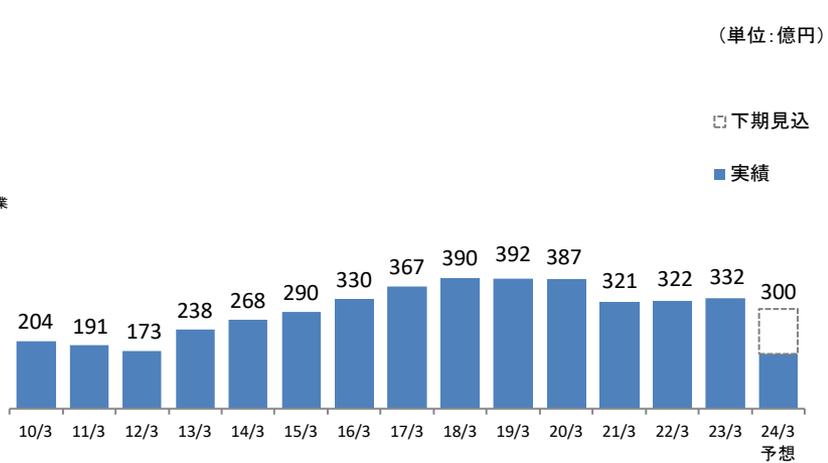
サブセグメント別の増減



営業収益の推移

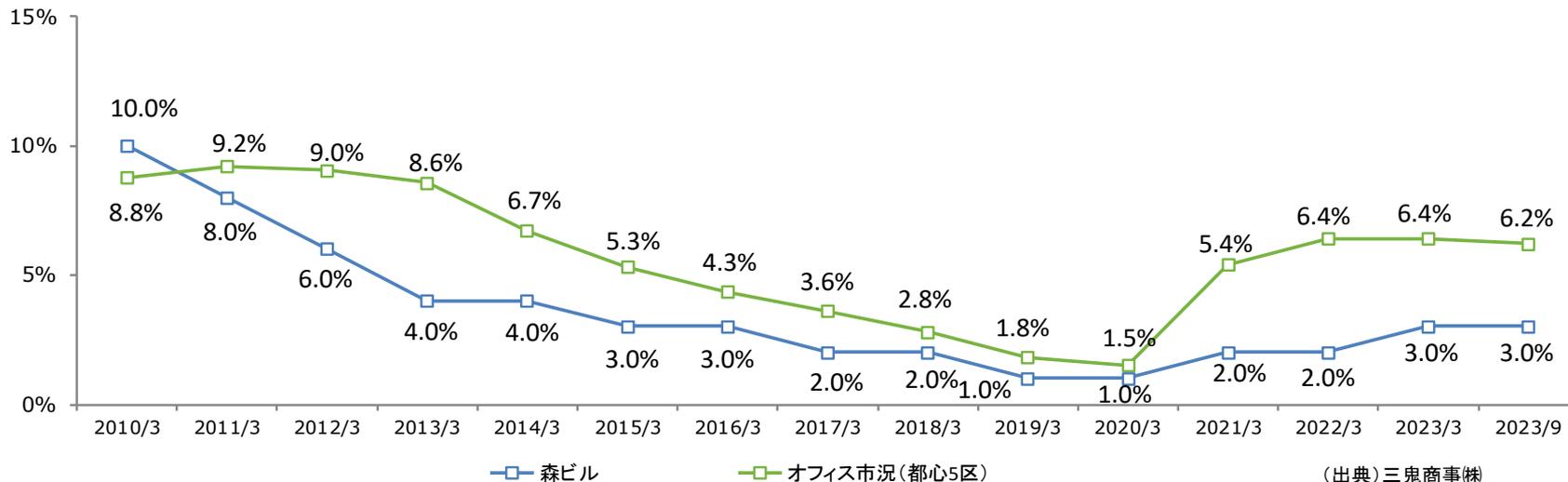


営業利益の推移

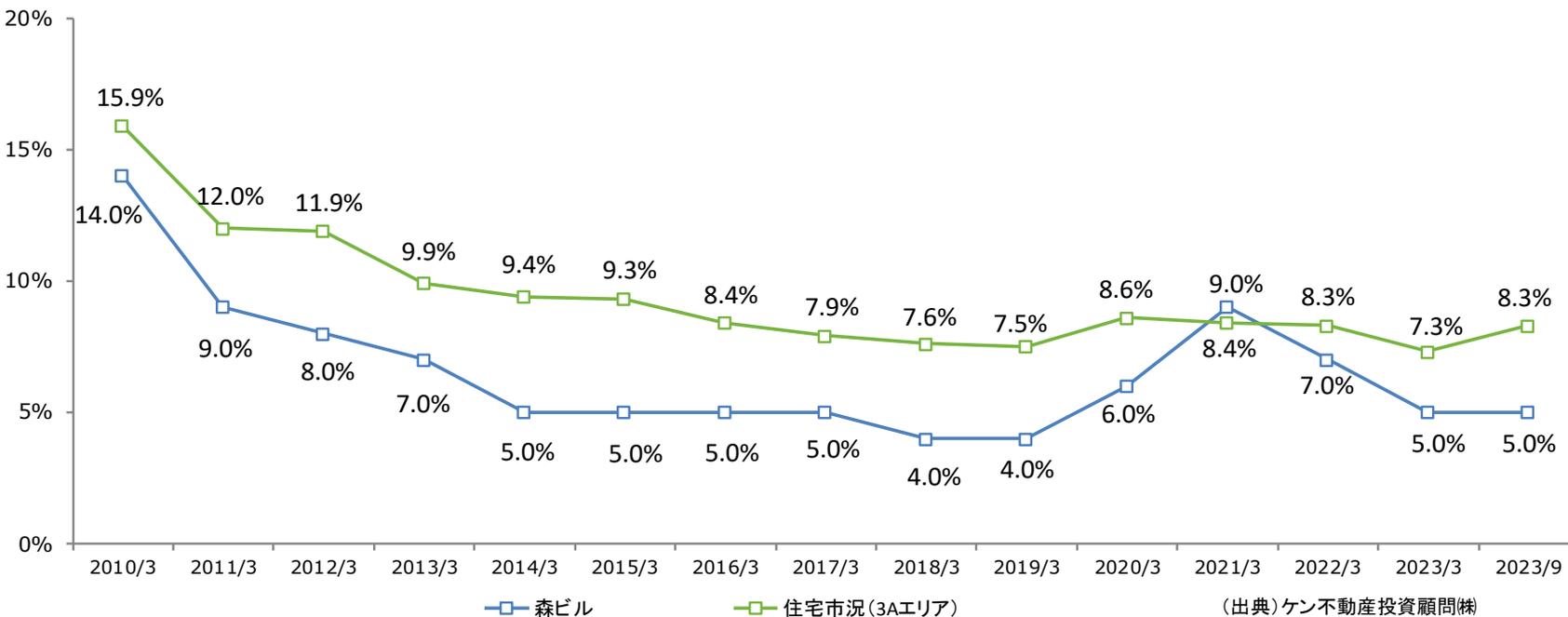


セグメント別概要(賃貸)～空室率～

■オフィス空室率



■住宅空室率



2024年3月中間期 セグメント別概要(分譲)

(単位:億円)

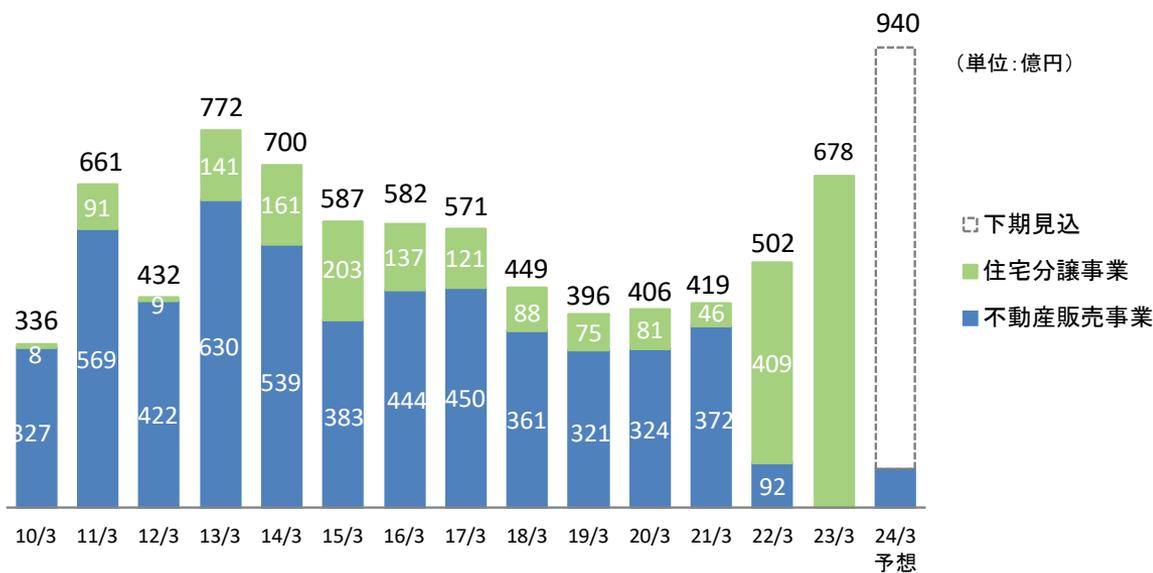
	2023/3 中間期	2024/3 中間期	前年同期比	2024/3 予想
営業収益	502	79	△423	940
投資家向け不動産販売事業	0	79	+79	-
個人顧客向け住宅分譲事業	502	0	△502	-
営業利益	242	35	△206	510

■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)
※下期引渡し予定

■営業収益の推移



(単位:億円)

	2023/3 中間期	2024/3 中間期	前年同期比	2024/3 予想
営業収益	111	151	+39	360
ホテル事業	76	110	+34	-
会員制クラブ事業	25	29	+4	-
ゴルフ事業	10	10	+0	-
営業利益	△ 6	13	+20	30

■ 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 스위트

- アンダーズ 東京



アンダーズ スカイスイート

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



- 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」
2023年10月25日～27日開催



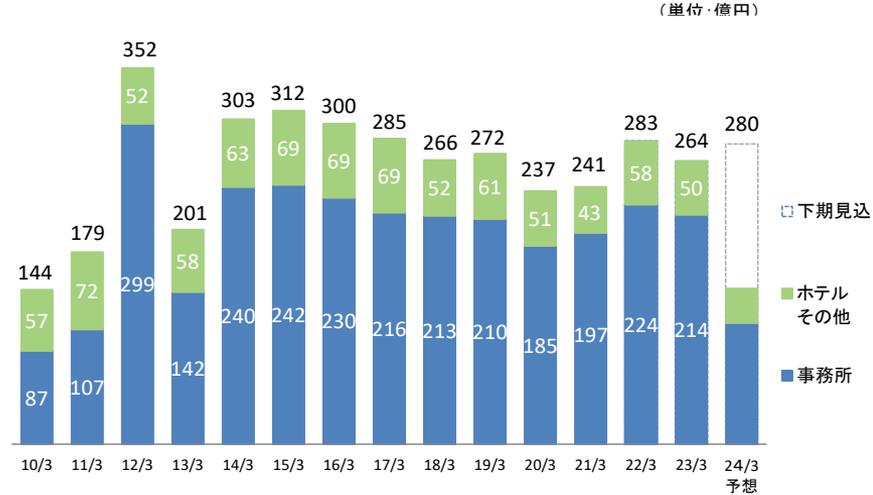
2024年3月中間期 セグメント別概要(海外)

	2023/3 中間期	2024/3 中間期	前年同期比	2024/3 予想
営業収益	135	145	+10	280
事務所	112	113	+1	-
ホテルその他	23	32	+8	-
営業利益	46	45	△1	85

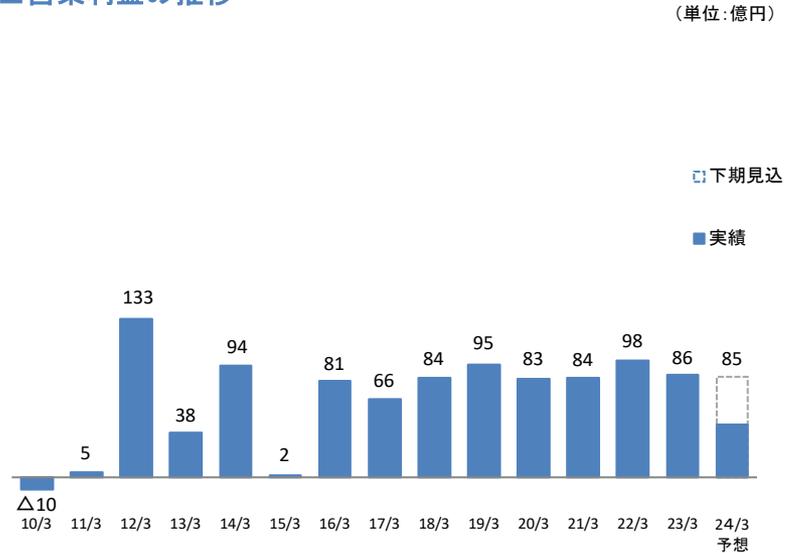
(単位:億円)

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

■ 営業収益の推移

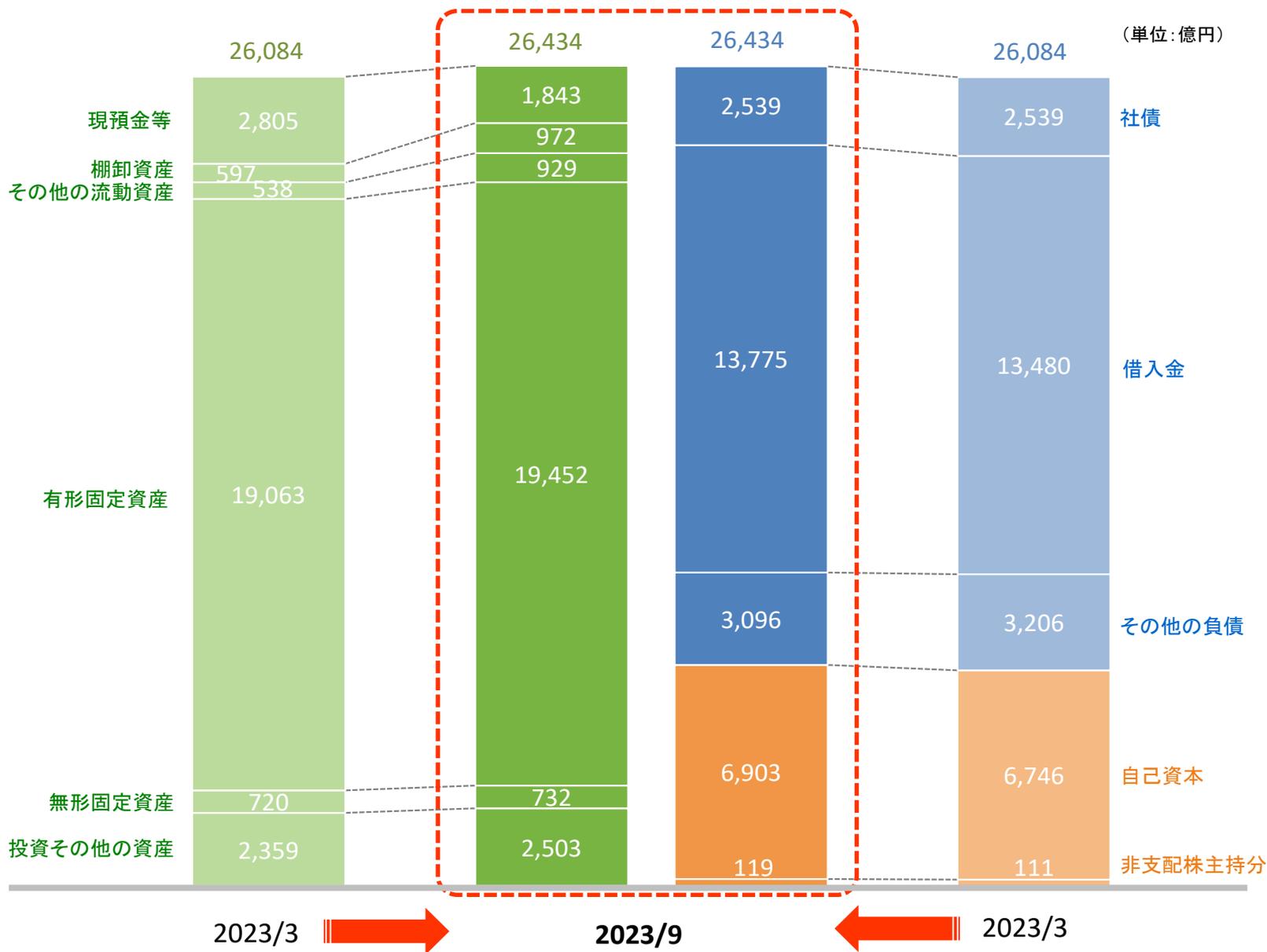


■ 営業利益の推移

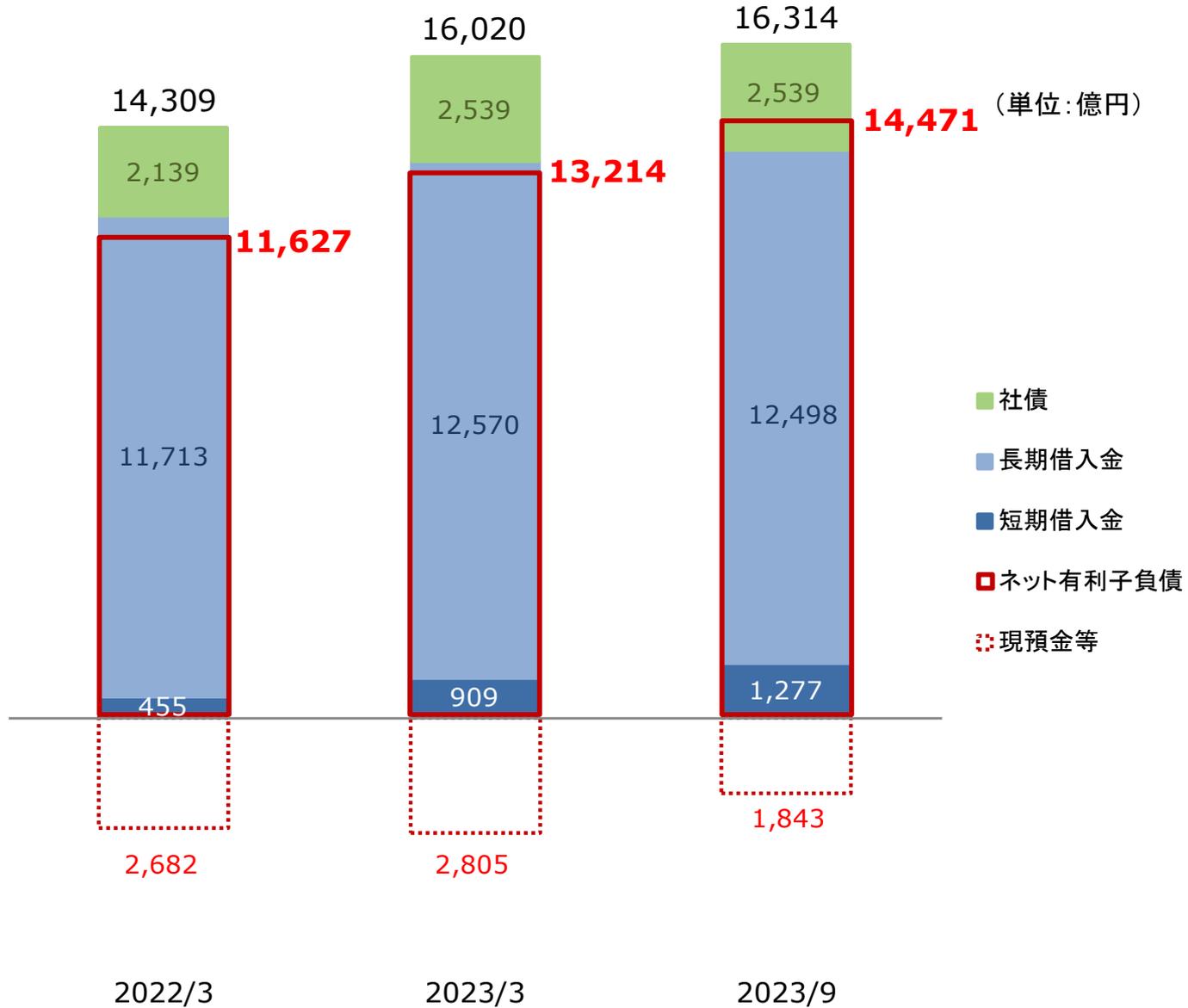


2024年3月期 中間連結貸借対照表の概要

(単位: 億円)

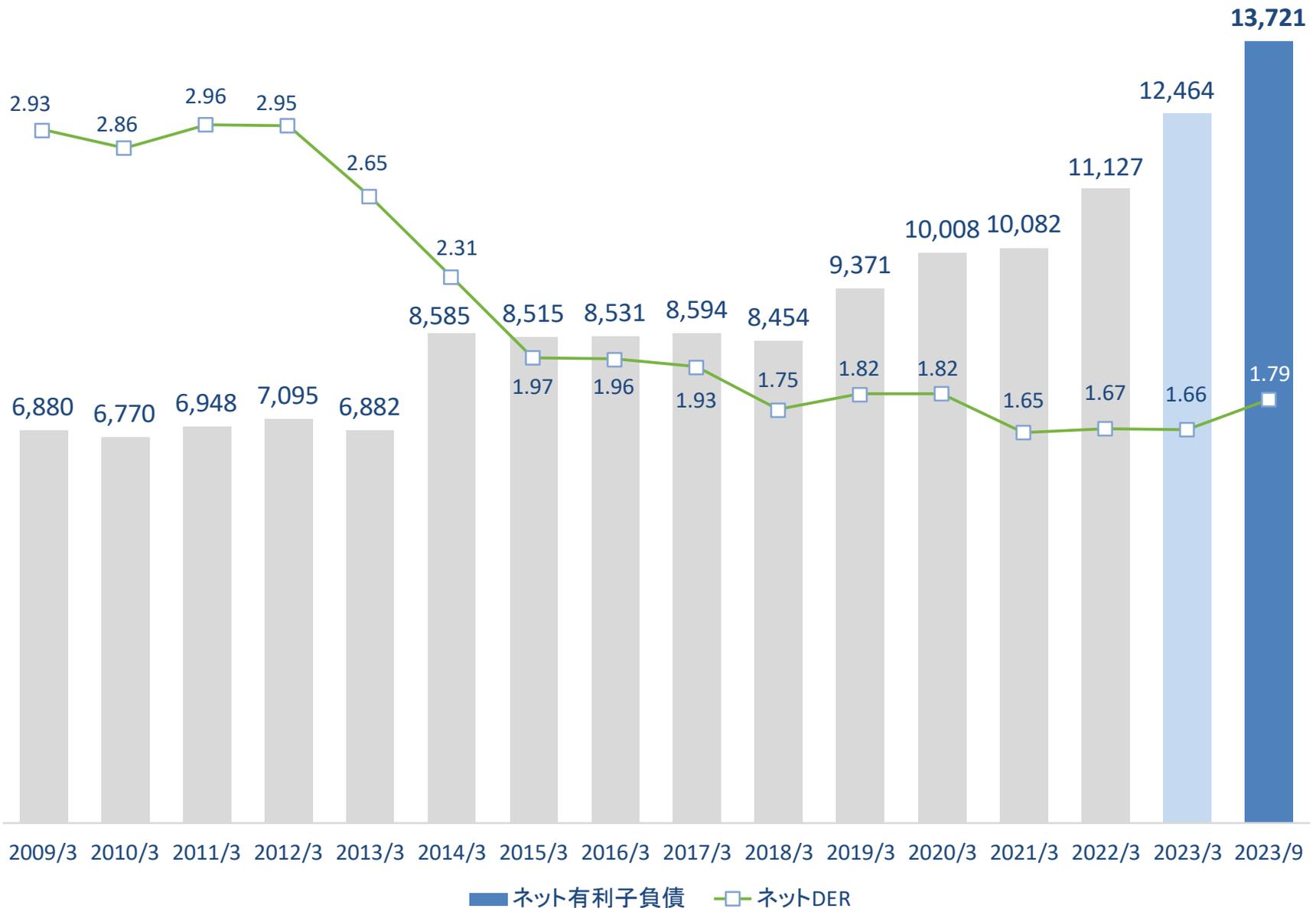


2024年3月期中間決算 有利子負債の状況

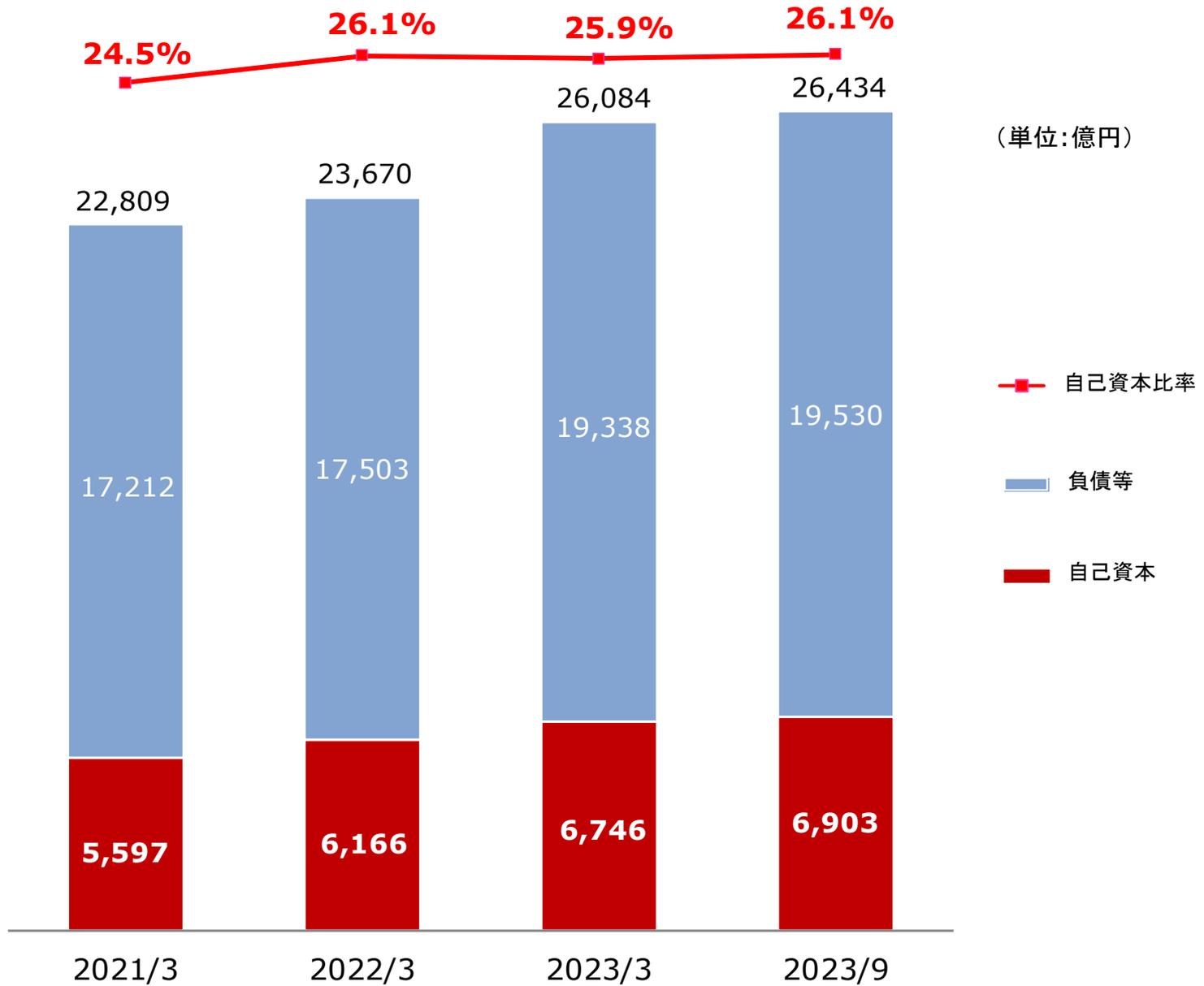


ネット有利子負債、ネットDERの推移(ハイブリッド証券考慮後)

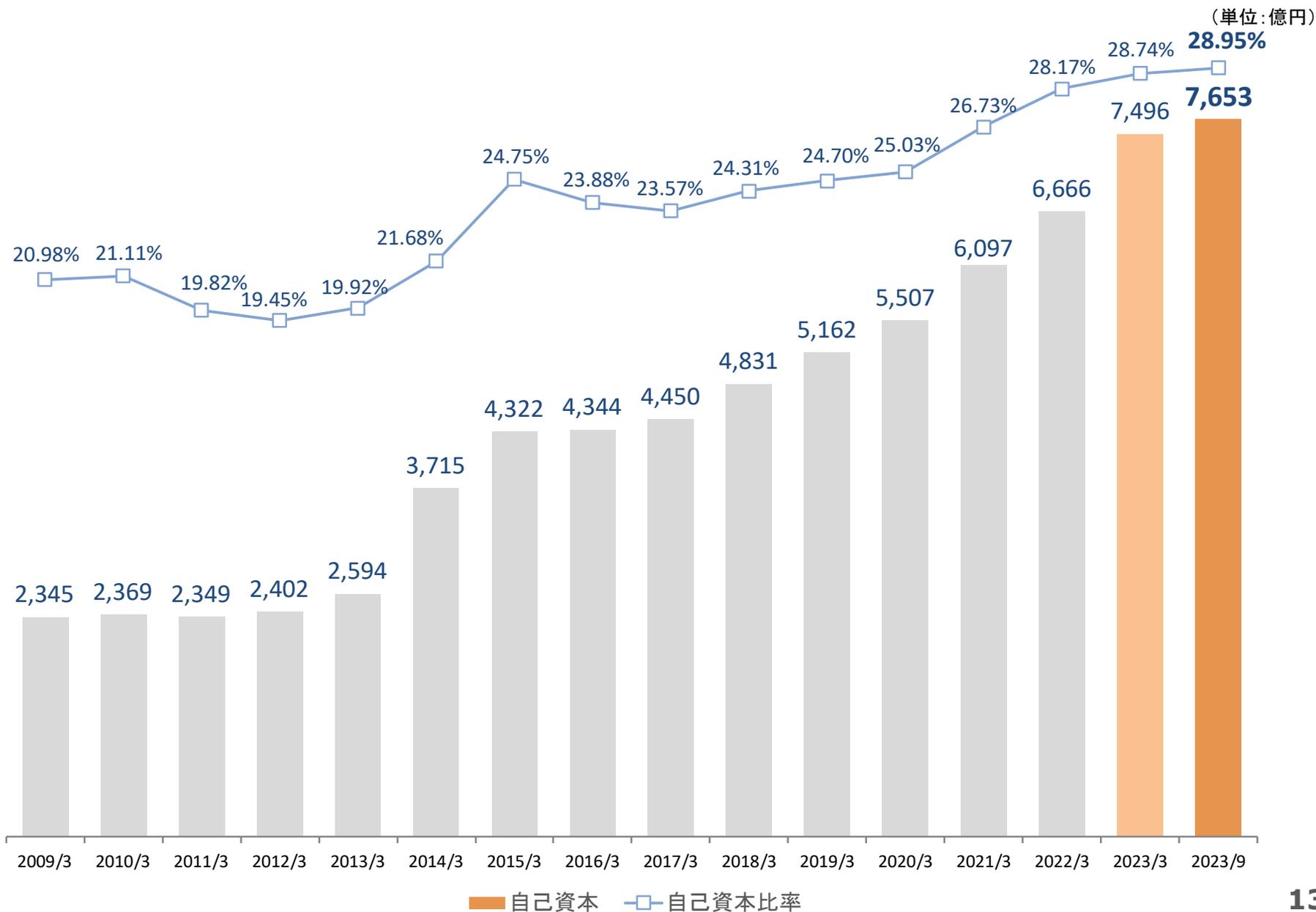
(単位: 億円)



2024年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



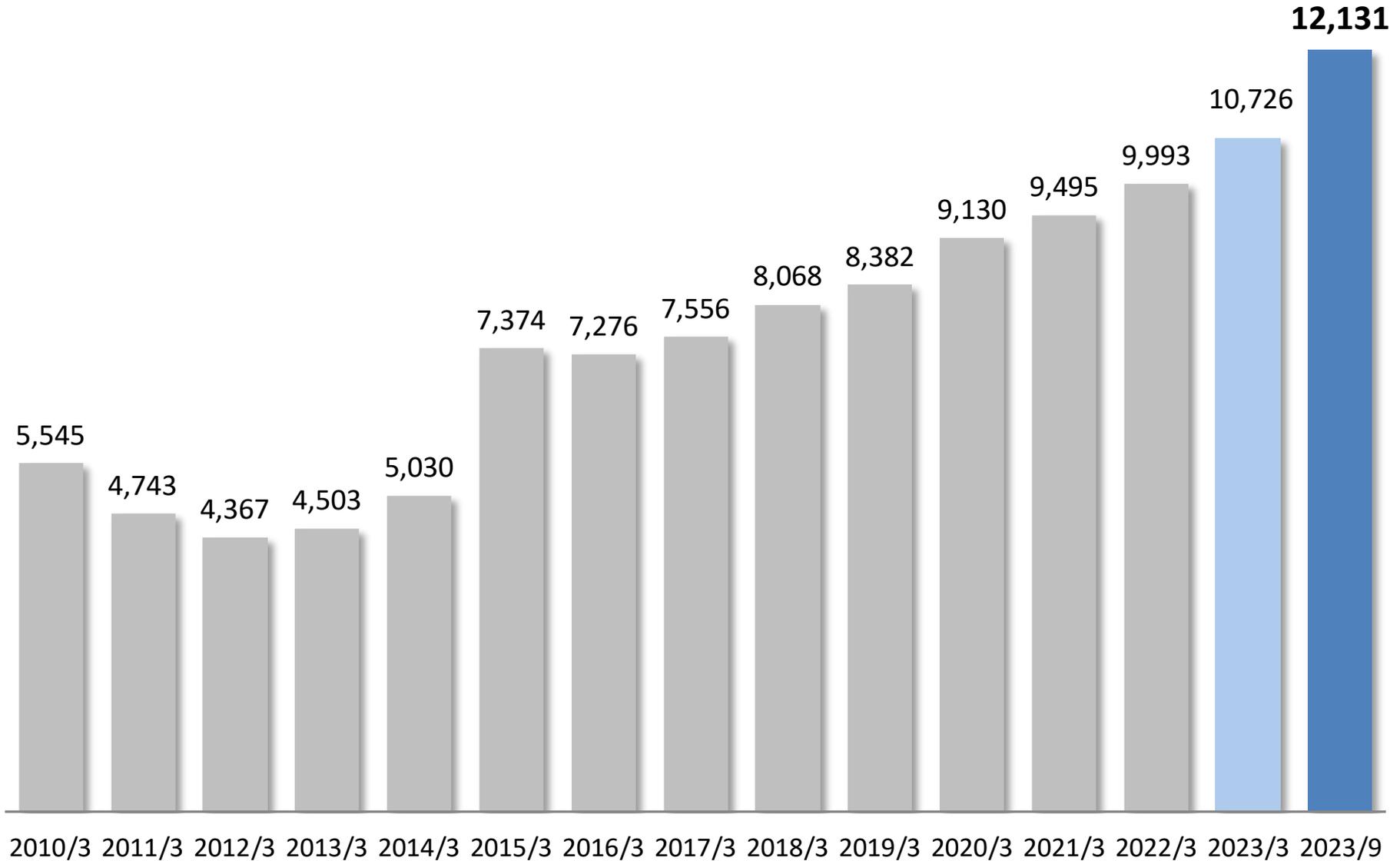
自己資本(比率)の推移(ハイブリッド証券考慮後)



2024年3月期中間決算 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

01 2024年3月期 中間決算概要

02 2024年3月期 業績予想

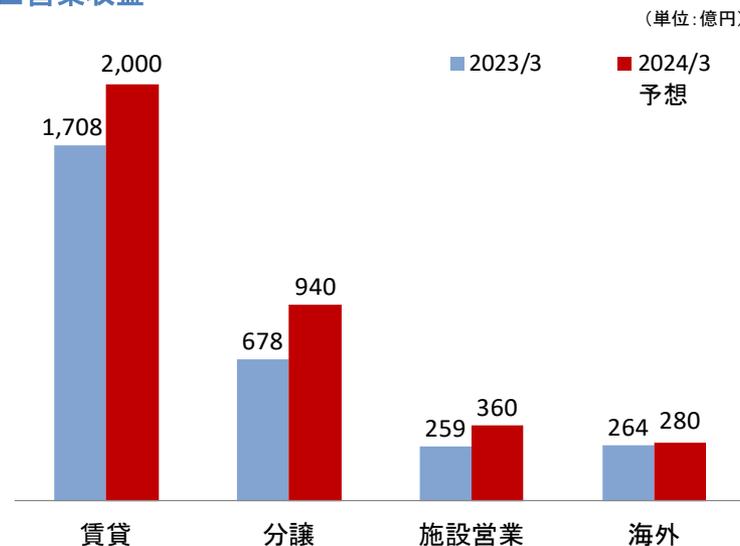
03 現在計画・進行中の当社プロジェクト

04 参考資料

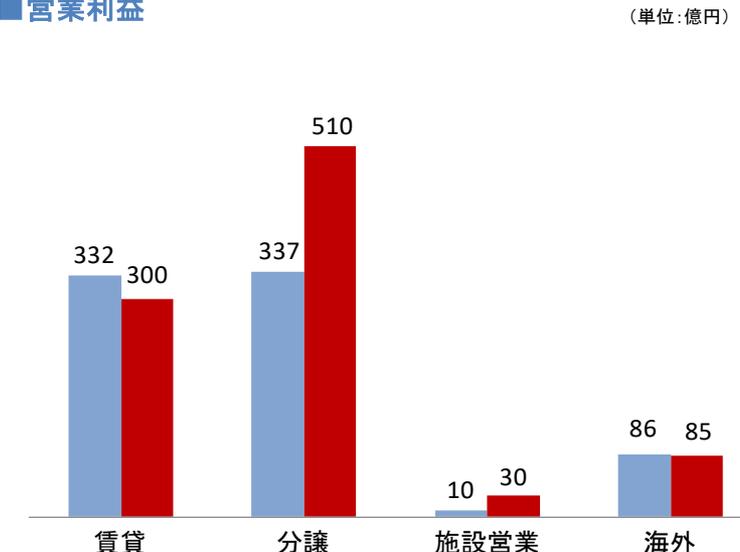
2024年3月期 業績予想

	2023/3	2024/3 予想	(単位:億円) 前期比
営業収益	2,855	3,530	+674
賃貸	1,708	2,000	+291
分譲	678	940	+261
施設営業	259	360	+100
海外	264	280	+15
営業利益	634	755	+120
賃貸	332	300	△32
分譲	337	510	+172
施設営業	10	30	+19
海外	86	85	△1
経常利益	605	650	+44
親会社株主に帰属する 当期純利益	441	470	+28

■営業収益



■営業利益



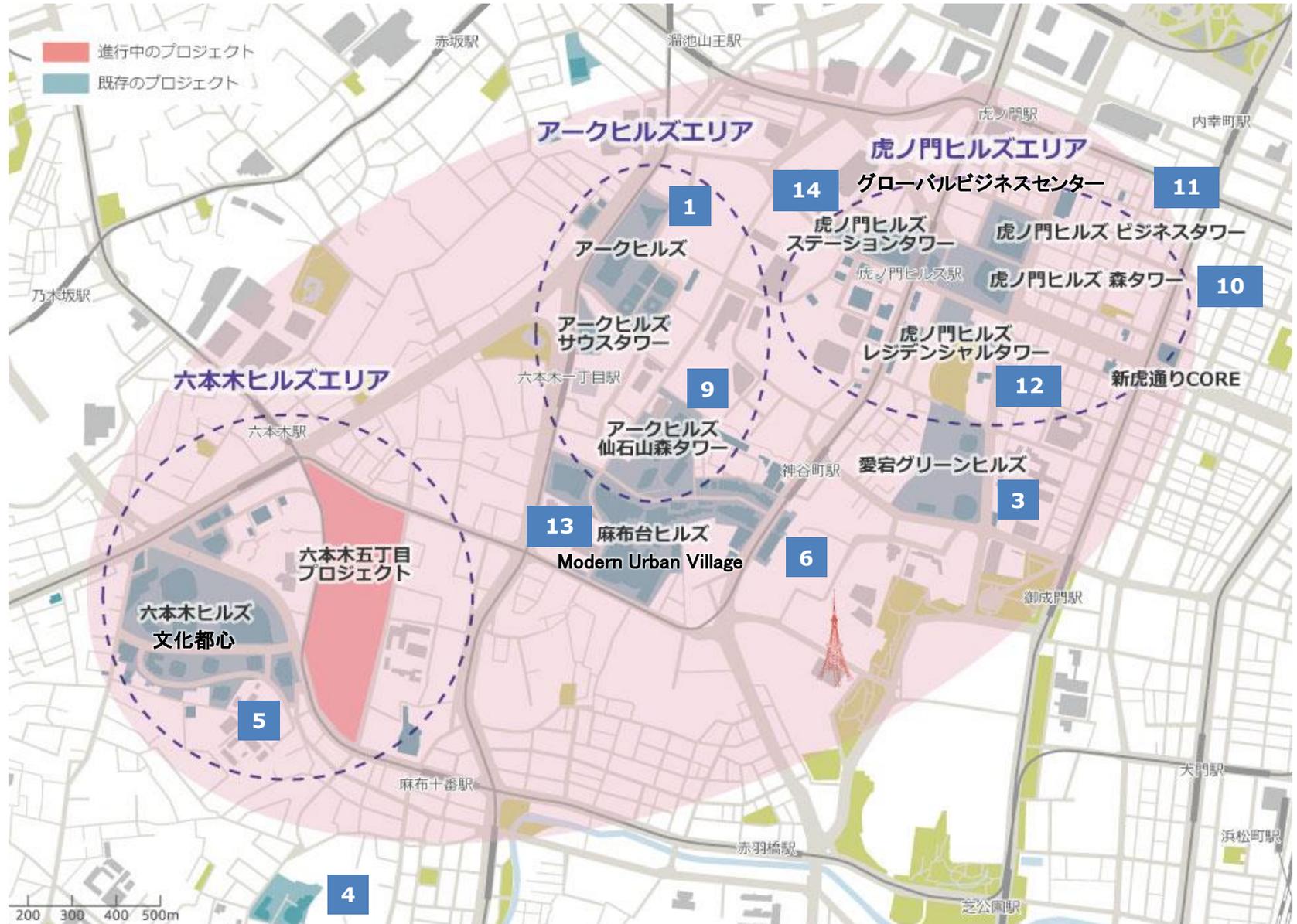
01 2024年3月期 中間決算概要

02 2024年3月期 業績予想

03 現在計画・進行中の当社プロジェクト

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	恒生銀行大廈	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㎡

- 圧倒的なスケールとインパクトを誇る“ヒルズの未来形”。11月24日に開業。
- 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。
- 超高層建築によって足元に緑豊かな環境を創出し、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集約された「立体緑園都市(ヴァーティカル・ガーデンシティ)」を実現。
- 低層部の屋上を含む敷地全体を緑化することで、約6,000㎡の中央広場を含む約24haの緑地を創出。



© DBOX for Mori Building Co., Ltd - Azabudai Hills



麻布台ヒルズ (2023年9月13日撮影)



中央広場



区域面積	約8.1ha
敷地面積	約63,900㎡
延床面積	約861,700㎡
着工	2019年8月
開業	2023年11月

桜田通り 神谷町駅方面から麻布台ヒルズを望む(イメージ)

【平面図】

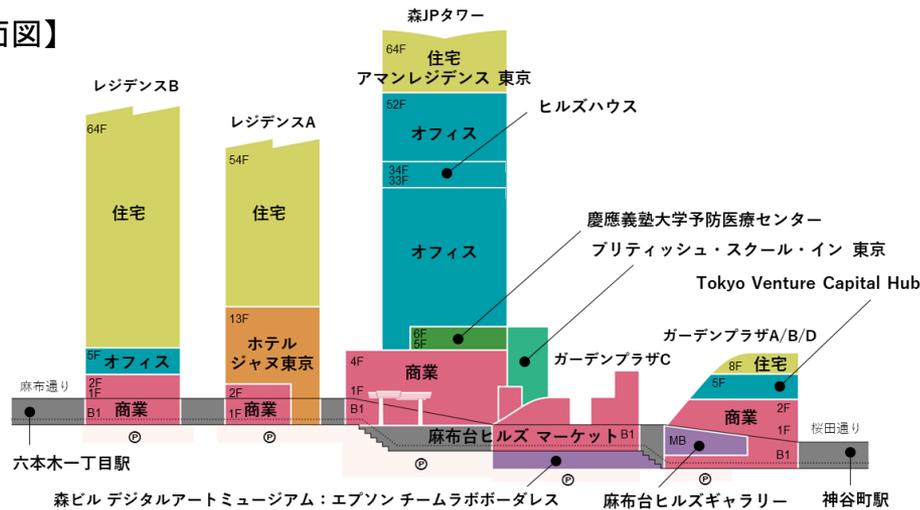


ガーデンプラザ



桜麻通り

【立面図】



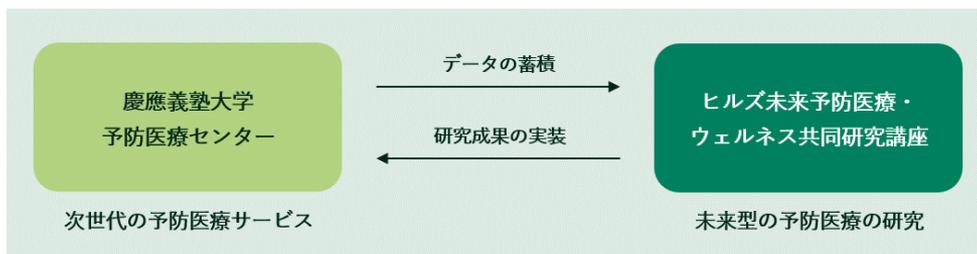
街のコンセプトを体現したロゴデザイン

- 11月6日、麻布台ヒルズに慶應義塾大学予防医療センターが開業(森JPタワー5階・6階)。
- 予防医療センターには最新の医療機器を導入し、高度な専門性を持つ医療チームが個別化する受診者のニーズに合わせたパーソナライズド・ドックを提供。街の他施設とも連携し、街全体で人々のウェルネスをサポートする。
- 共同研究講座では、予防医療センターとも連携しながら、麻布台ヒルズをフィールドにデータの活用と研究成果の社会実装に取り組み、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都市づくりを目指す。

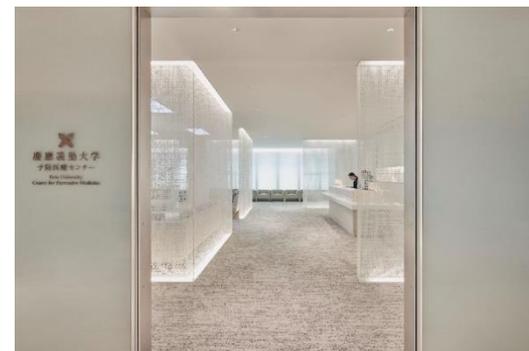
■ウェルネス構想イメージ



■予防医療センターと共同研究講座の連携



10月4日(水)の開所式の様子



予防医療センター 5階エントランス

- 都心にありながら真に豊かな環境で“学ぶ”ための学校として、都心最大級の生徒数を誇るインターナショナルスクール「ブリティッシュ・スクール・イン 東京」が8月30日に開校。
- 創立34年の歴史を有し、英国式の教育カリキュラムを提供する同校は、60カ国以上の国籍の生徒が在籍する、国際色豊かな学校。豊かな自然を感じられる環境の中で、国際感覚に優れた、未来を担う子どもたちを育む。



校庭



教室



体育館



屋内プール



所在地 : インターナショナルスクール
地下1階～7階(森JPタワー)
校舎面積 : 約15,000㎡(約4,500坪)
生徒数 : 約700人 ※8月30日時点
施設 : 校庭約900㎡(約270坪)×2カ所
開校 : 2023年8月30日

- チームラボと共同で企画運営する「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月上旬、お台場から「麻布台ヒルズ」に移転・開業。
- 2018年6月にお台場・パレットタウン内にオープンしたミュージアムは、初年度だけで、世界160カ国以上から、約230万人の動員を達成(うち、訪日外国人割合は約50%)。米国のニュース雑誌TIME誌による「世界で最も素晴らしい場所2019年度版(World's Greatest Places 2019)」への選出に始まり、国内外において権威ある賞を多数受賞するなど、「東京・日本の新しいデスティネーション」として、広く世界の人々を惹きつけてきた。
- 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」を継承しつつ、展示作品やアート体験を進化させ、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。



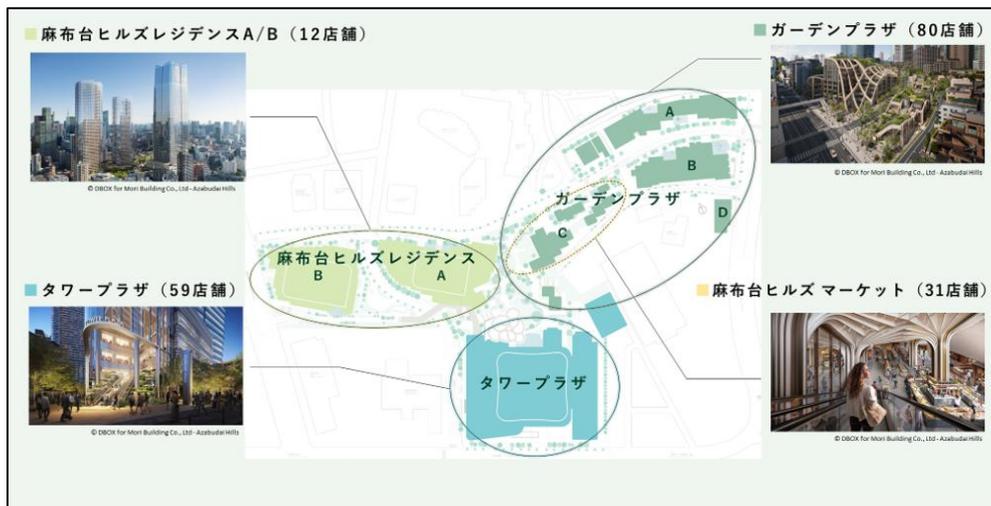
©チームラボ



©チームラボ

チームラボ《Bubble Universe: 実体光、光のシャボン玉、ぶるんぶるんの光、環境によって生み出される光》 チームラボ《Black Waves - Megalith Crystal Formation (work in progress)》

- 都心の真ん中にありながらも、圧倒的な緑に包まれた環境の中に、ファッション、フード、ビューティー、カルチャー、アート、ウェルネスなど、約150店舗が集結。暮らす、働く、訪れる、全ての方に買い物だけではなく、新たな体験価値を享受できる豊かなライフスタイルを提案する。
- 「中央広場」の地下には、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1月下旬にオープン予定。厳選された食材や東京の豊かな食文化、美味しく健康的なライフスタイルの提案を通して、食の本質的な豊かさや楽しさを提供する。



タワープラザ



© DBOX for Mori Building Co., Ltd - Azabudai Hills
麻布台ヒルズ マーケット(イメージ) 1月下旬開業

商業施設面積：約23,000㎡(約7,000坪)

店舗数：約150店

所在地：森JPタワー B1階～4階

レジデンスA 1階～2階、レジデンスB B1階～2階

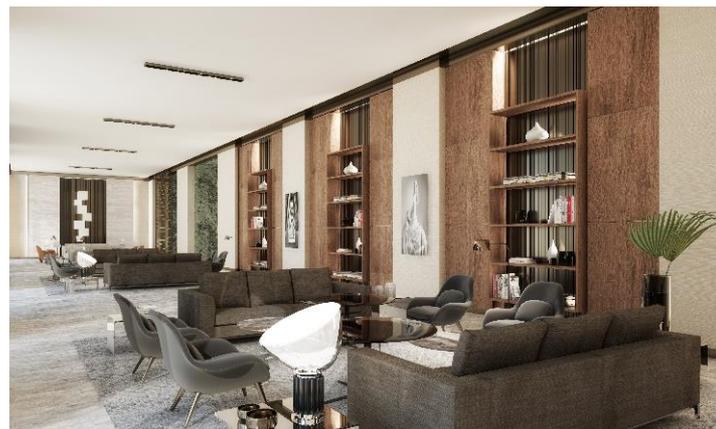
ガーデンプラザA B1階～3階、ガーデンプラザB B1階～2階

ガーデンプラザC B1階～2階、ガーデンプラザD B1階～2階

- 都市の先進性と利便性を存分に享受しながら、圧倒的な緑の中で暮らす麻布台ヒルズのレジデンス約1,400戸が誕生。都心を見渡す眺望のほか、間取りや設備、デザインにおいて高いクオリティを追求し、こだわりぬいた共用施設や、ひとりひとりに向き合うサービスを提供。



麻布台ヒルズレジデンス A (320戸)



麻布台ヒルズレジデンス B (970戸)



麻布台ヒルズ ガーデンプラザレジデンス (31戸)



アマンレジデンス 東京 (91戸)

- 「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」が誕生。
- 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。



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」では、街全体がワークプレイスに。総貸室面積約214,500㎡にもおよぶオフィスは、「森JPタワー」の7階～52階を中心に、「ガーデンプラザB」「麻布台ヒルズレジデンスB」にもワークスペースを備え、多彩な働き方を実現。
- 森JPタワー33階・34階に広がる「ヒルズハウス」は、入居企業とその従業員が、街全体をワークプレイスとして使うための拠点となる施設。企業の垣根を超えてワーカーが集うクラブハウスとしての「場」と、街の様々な機能やサービスをカスタマイズできる「仕掛け」は、街と企業が連携して、理想的な働き方を創り出していく。
- 「Tokyo Venture Capital Hub」は、日本初の大規模なベンチャーキャピタルの集積拠点。日本ベンチャーキャピタル協会や日本のVC業界をけん引する独立系VCに加え、日本の大企業を母体とするコーポレートベンチャーキャピタルが合計約70社集まり、スタートアップの成長に欠かせないリスクマネー供給の拠点として、日本経済活性化の起爆剤となることを目指す。

【ヒルズハウス】



© DBOX for Mori Building Co., Ltd - Azabudai Hills

多様な働き方を実現し、ウェルネスサービスを提供する会員制エリア「Members Lounge」



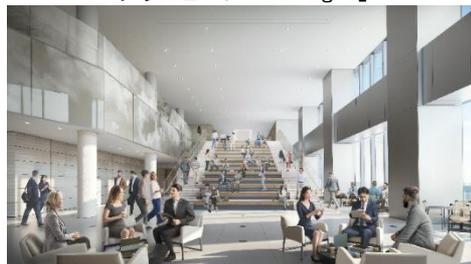
© DBOX for Mori Building Co., Ltd - Azabudai Hills

ビジネスからプライベートまで幅広く利用できるグランビストロ「Dining33」



© DBOX for Mori Building Co., Ltd - Azabudai Hills

セミナー、企業イベント、宴会など幅広い利用が可能なレストラン/スペース「Sky Room」



© DBOX for Mori Building Co., Ltd - Azabudai Hills

多様な人々と交流し、新しい発見が得られるイベントスペース「大階段」

【Tokyo Venture Capital Hub】



<主な入居ベンチャーキャピタル>



ANOBKA

B DASH VENTURES

DIMENSION



INCUBATEFUND



Spiral Capital

UTEC

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

- 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を創出。
- 区域面積約7.5ha、延床面積約80万㎡、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、グローバルプレイヤーを惹きつけていく。



虎ノ門ヒルズ(2023年9月12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792,000㎡
オフィス面積	: 約305,000㎡
住宅戸数	: 約730戸
商業面積	: 約26,000㎡
緑化面積	: 約21,000㎡

虎ノ門ヒルズ 森タワー(2014年6月開業)

敷地面積	: 約17,069㎡
延床面積	: 約244,360㎡
高さ/階数	: 約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6月開業)

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

虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー(2022年1月竣工)

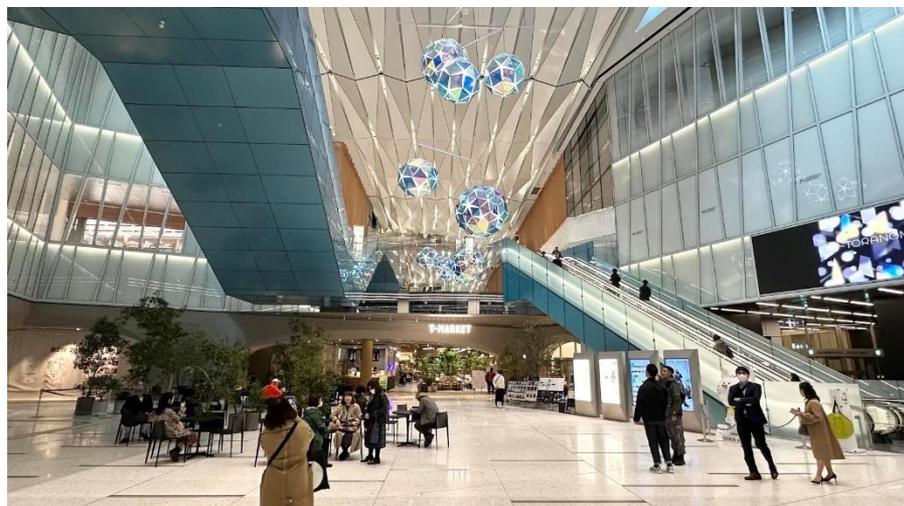
敷地面積	: 約6,535㎡
延床面積	: 約121,000㎡
高さ/階数	: 約220m/地上54階
用途構成	: 住宅、商業、子育て支援施設、スパ等

虎ノ門ヒルズ ステーションタワー(2023年10月6日開業)

敷地面積	: 約13,960㎡
延床面積	: 約236,640㎡
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

	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			

- 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、地下にす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なる。



ステーションアトリウム



低層部断面図

- 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。
- 地下鉄駅前広場「ステーションアトリウム」と直結したマーケット「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や、総合ウェルビーイング施設「CARAPPO」が都心最大規模(約2,000㎡)で順次開業。
- 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。
- 2024年1月16日には個性豊かなレストラン・ショップ 26店舗もオープン予定。これらによって、「虎ノ門ヒルズ」の商業施設は従来の約2.5倍の面積へと拡大・進化。



T-マーケットオープン前の行列

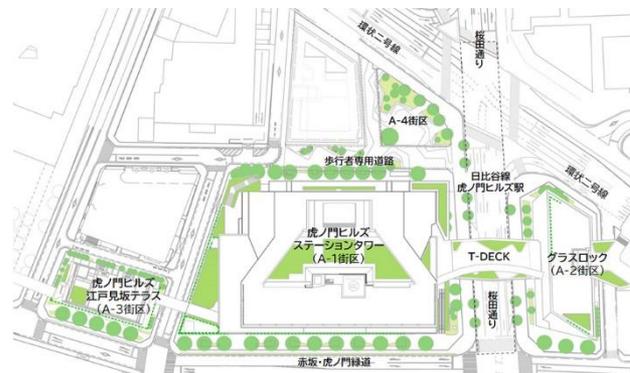


T-マーケット内

- 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(愛称)」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」



- 「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。
- 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、従来型の領域やジャンルにとらわれず、様々なコラボレーションを促進することによって、新たな体験や価値、コンテンツや情報を創出し、東京から広く世界に向けて発信する。
- 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(イメージ) ©DBOX for Mori Building Co., Ltd.



TOKYO NODE HALL(イメージ) ©DBOX for Mori Building Co., Ltd.



TOKYO NODE GALLERY B(イメージ)
©DBOX for Mori Building Co., Ltd.



TOKYO NODE LAB(イメージ)
©DBOX for Mori Building Co., Ltd.



TOKYO NODE SKY GARDEN & POOL

- TOKYO NODEの開館記念企画 第一弾として、総面積約1,500m²もの展示空間に作られた精巧な会場に、体験者自ら足を踏み入れる新たな没入型パフォーマンス「“Syn : 身体感覚の新たな地平” by Rhizomatiks × ELEVENPLAY」を開催。
- 真鍋大度・石橋素が主宰するクリエイティブチームRhizomatiksと、MIKIKO率いるダンスカンパニーELEVENPLAYによる完全新作で、観客が会場へ入り込むことで変容していく空間と、目の前に現れる24人ものダンサーを通して、AI時代に変化する“人間の感覚”を改めて問い直す、2023年10月6日(金)～11月12日(日)の38日間だけの没入型パフォーマンス。
- 開館記念企画 第二弾では、写真家・映画監督の蜷川実花による「蜷川実花展 Eternity in a Moment 瞬きの中の永遠」を2023年12月5日(火)～2024年2月25日(日)にて開催予定。



“Syn : 身体感覚の新たな地平” by Rhizomatiks × ELEVENPLAY



「蜷川実花展 Eternity in a Moment 瞬きの中の永遠」《Intersecting Future》イメージ

- 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」が誕生。
- 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」。それぞれ国・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。



HOTEL
TORANOMON
HILLS



- 「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



©DBOX for Mori Building Co., Ltd. - Azabudai Hills
緑化が施された麻布台ヒルズ(イメージ)



【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。

- 2023年4月25日、400件の地権者の皆様と共に、約12haにも及ぶエリアで、17年の歳月をかけて、従来にはない全く新しい街として誕生した「文化都心・六本木ヒルズ」が開業から20年目を迎えた。
- 建物を超高層化することで、地上部に広大な空地を生み出し、緑地や文化施設、交通インフラなど、多様な都市機能を徒歩圏内に複合したコンパクトシティの先駆け。また、森ビルが街の統一管理者となり、「タウンマネジメント」の仕組みによって街を一体的に運営。様々なイベントや商業店舗の入れ替えなどによって街の鮮度を保ちつつ、時間の経過と共に人々との絆を深め続けることによって、街の磁力を継続的に強化。
- 開業から20年が経過する現在でも年間約4,000万人が訪れ、2022年12月24日には1日あたり来街者数が過去最高となる33万人/日を記録。さらに商業施設では、2022年度の売上が過去最高を更新した。



- 森美術館にて、開館20周年を記念して、2023年10月18日(水)から2024年3月31日(日)まで、「私たちのエコロジー：地球という惑星を生きるために」を開催中。
- 16か国・34名のアーティストによる歴史的な作品から、本展のための新作まで約100点の多彩な表現を通して、環境問題をはじめとする様々な課題について多様な視点で考えることを提案。
- 作品輸送を最小限にし、前の展覧会の展示壁および壁パネルを一部再利用するなど省資源化に取り組み、環境に配慮したサステナブルな展覧会制作に努める。



展示風景：「私たちのエコロジー：地球という惑星を生きるために」
森美術館(東京)2023年
撮影：木奥恵三



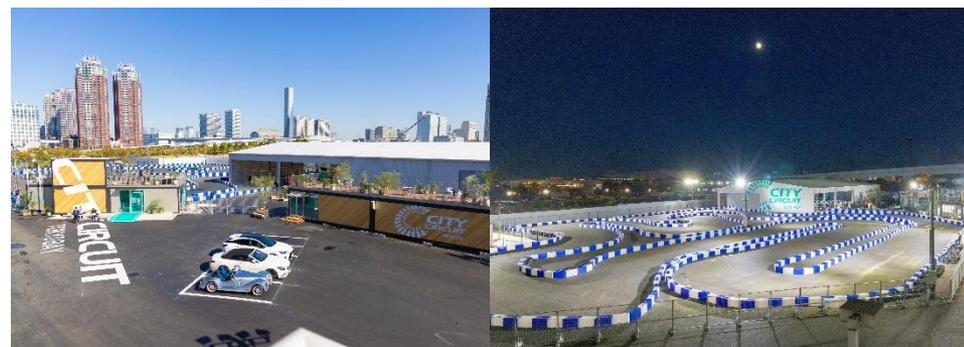
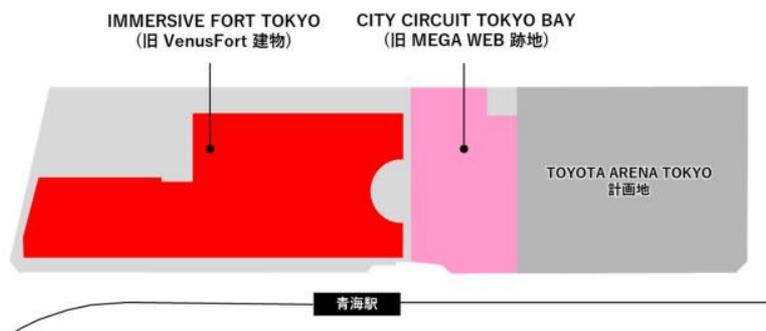
アサド・ラザ
《木漏れ日》
2023年
展示風景：「私たちのエコロジー：地球という惑星を生きるために」
森美術館(東京)2023年
撮影：木奥恵三

- 2022年8月31日に営業を終了したお台場(青海地区)・パレットタウン跡地の一部を、刀イマーシブ合同会社と株式会社トムスに暫定的に賃貸。
- 東京ベイエリアに、世界初のイマーシブ・テーマパーク「IMMERSIVE FORT TOKYO」と国内最大級のEVカートサーキット「CITY CIRCUIT TOKYO BAY」の2つの最先端都市型エンターテインメント施設を創出。
- 「CITY CIRCUIT TOKYO BAY」は12月17日に開業、「IMMERSIVE FORT TOKYO」は2024年春に開業予定。

【地図・施設配置図】



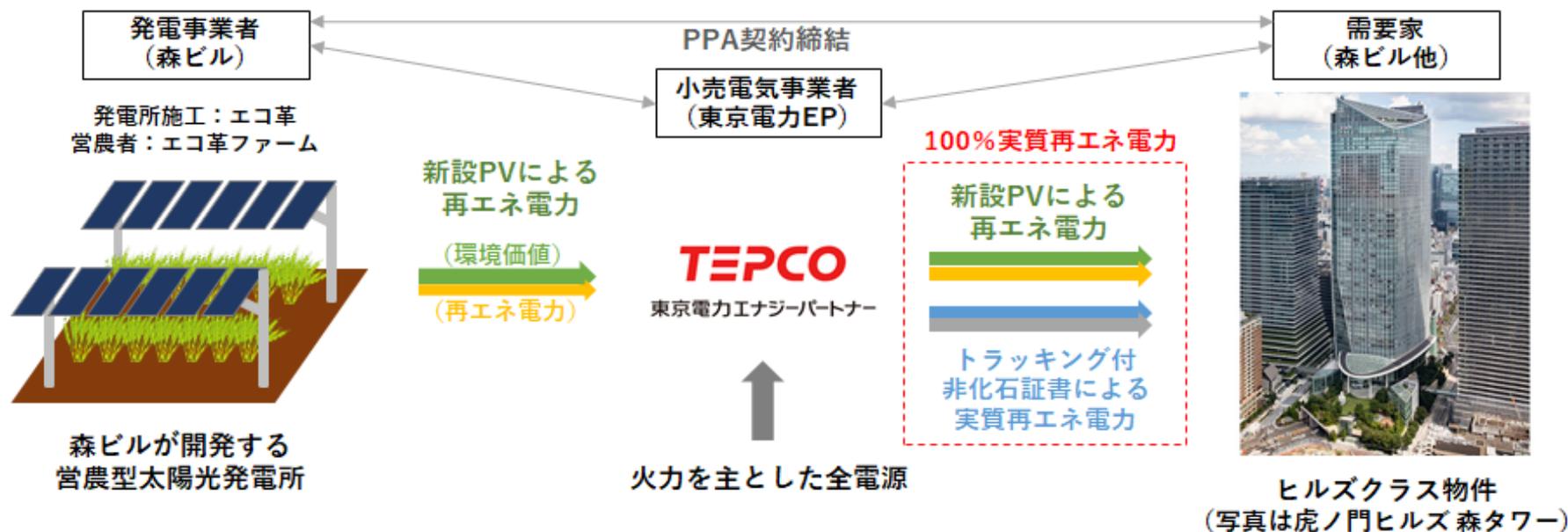
IMMERSIVE FORT TOKYO



CITY CIRCUIT TOKYO BAY

「営農型太陽光発電所」全6サイト・約10ha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、延べ約10haの開発・運営を推進。
- 再生可能エネルギー由来の電力として、当社が管理運営する虎ノ門ヒルズ森タワーなど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 %相当に値する。
- 今後も各ヒルズへのフレキシブルな供給の実現を目指し、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。
- 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。



01 2024年3月期 中間決算概要

02 2024年3月期 業績予想

03 現在計画・進行中の当社プロジェクト

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

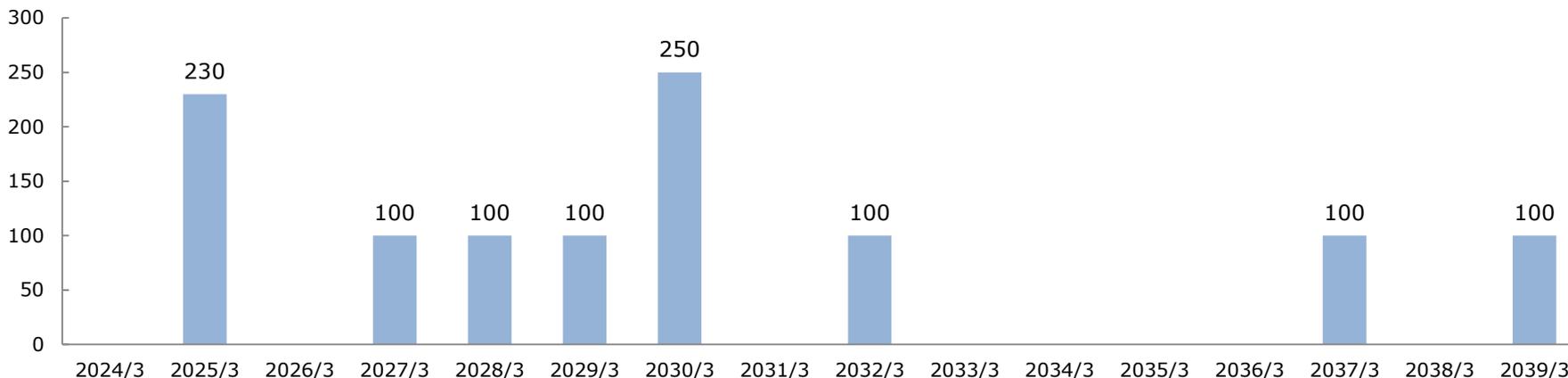
起債方針

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(2023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

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	2023年3月31日	2023年9月30日	増減
流 動 資 産			
現金及び預金	278,524	184,362	△ 94,162
営業未収入金	16,018	17,005	987
契約資産	980	1,930	950
有価証券	2,000	-	△ 2,000
棚卸資産	59,763	97,210	37,447
その他の	36,835	74,026	37,191
貸倒引当金	△ 18	△ 17	0
流動資産合計	394,103	374,518	△ 19,585
固 定 資 産			
有 形 固 定 資 産			
建物及び構築物	276,118	603,180	327,062
機械装置及び運搬具	10,527	23,600	13,072
工具、器具及び備品	8,541	11,173	2,632
土地	490,806	648,406	157,599
建設仮勘定	161,387	25,126	△ 136,260
不動産仮勘定	381,712	56,079	△ 325,633
信託不動産	575,480	575,976	495
その他	1,746	1,751	5
有形固定資産合計	1,906,321	1,945,295	38,974
無 形 固 定 資 産			
借地権	55,388	55,745	356
のれん	11,065	11,041	△ 24
その他	5,609	6,462	853
無形固定資産合計	72,063	73,249	1,185
投資その他の資産			
投資有価証券	59,801	109,054	49,252
エクイティ出資	22,987	22,594	△ 393
長期貸付金	103,785	68,132	△ 35,652
退職給付に係る資産	557	544	△ 12
繰延税金資産	770	793	23
その他	49,061	50,229	1,167
貸倒引当金	△ 1,017	△ 1,008	9
投資その他の資産合計	235,946	250,341	14,395
固定資産合計	2,214,331	2,268,887	54,555
資 産 合 計	2,608,435	2,643,405	34,969

負 債 の 部			
科 目	2023年3月31日	2023年9月30日	増減
流 動 負 債			
支払手形及び営業未払金	15,400	10,432	△ 4,967
短期借入金	90,973	127,705	36,731
1年内償還予定の社債	950	13,000	12,050
未払法人税等	7,766	2,965	△ 4,801
契約負債	19,308	19,481	172
賞与引当金	1,666	1,893	226
その他の	38,351	31,601	△ 6,749
流動負債合計	174,418	207,079	32,661
固 定 負 債			
社債	253,000	240,950	△ 12,050
長期借入金	1,257,097	1,249,834	△ 7,263
受入敷金保証金	95,181	98,739	3,557
長期預り金	1,268	1,262	△ 5
退職給付に係る負債	2,016	2,027	11
役員退職慰労引当金	1,181	1,248	66
固定資産解体費用引当金	2,689	2,683	△ 6
繰延税金負債	130,864	132,958	2,093
その他	4,928	4,324	△ 603
固定負債合計	1,748,228	1,734,030	△ 14,198
負 債 合 計	1,922,646	1,941,110	18,463
純 資 産 の 部			
株 主 資 本			
資本金	89,500	89,500	-
資本剰余金	32,585	32,585	-
利益剰余金	500,137	496,620	△ 3,516
自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
株主資本合計	610,716	607,199	△ 3,516
その他の包括利益累計額			
その他有価証券評価差額金	20,622	22,586	1,963
繰延ヘッジ損益	952	1,170	218
為替換算調整勘定	42,649	59,684	17,035
退職給付に係る調整累計額	△ 317	△ 275	42
その他の包括利益累計額合計	63,906	83,165	19,259
非支配株主持分	11,166	11,930	763
純 資 産 合 計	685,789	702,295	16,506
負 債 純 資 産 合 計	2,608,435	2,643,405	34,969

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 2022年4月 1日 至 2022年9月30日	自 2023年4月 1日 至 2023年9月30日	増減
営業収益	156,160	125,269	△ 30,890
営業原価	103,975	91,731	△ 12,244
営業総利益	52,184	33,537	△ 18,646
販売費及び一般管理費	12,797	15,181	2,383
営業利益	39,387	18,356	△ 21,030
受取利息	592	448	△ 144
受取配当金	110	199	89
受取補償金	963	677	△ 285
持分法による投資利益	836	822	△ 13
為替差益	616	592	△ 23
その他の	1,253	1,236	△ 16
営業外収益	4,372	3,978	△ 393
支払利息	3,877	4,287	409
金融手数料	600	698	98
その他の	201	104	△ 96
営業外費用	4,679	5,090	411
経常利益	39,080	17,244	△ 21,835
固定資産売却益	118	2,319	2,200
投資有価証券売却益	-	584	584
その他の	245	627	382
特別利益	363	3,531	3,167
固定資産売却損	4	-	△ 4
固定資産除却損	15	53	37
固定資産圧縮損	241	48	△ 192
事業再編に伴う損失	192	-	△ 192
その他の	38	23	△ 14
特別損失	492	125	△ 367
税金等調整前中間純利益	38,951	20,650	△ 18,300
法人税、住民税及び事業税	11,814	5,587	△ 6,227
法人税等調整額	590	1,013	422
中間純利益	26,546	14,050	△ 12,496
非支配株主に帰属する中間純利益	264	312	47
親会社株主に帰属する中間純利益	26,282	13,737	△ 12,544



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。