森ビル株式会社
MORI BUILDING CO.,LTD.

2025年3月期 中間決算報告

2024.11

麻布台ヒルズ

01　2025年3月期　中間決算概要

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　中間連結決算概要

（単位:億円）

	2024/3 中間期	2025/3 中間期	前年同期比	
営業収益	1,252	2,087	+834	+67%
営業利益	183	525	+341	+186%
経常利益	172	500	+327	+190%
親会社株主に帰属する中間純利益	137	335	+198	+144%

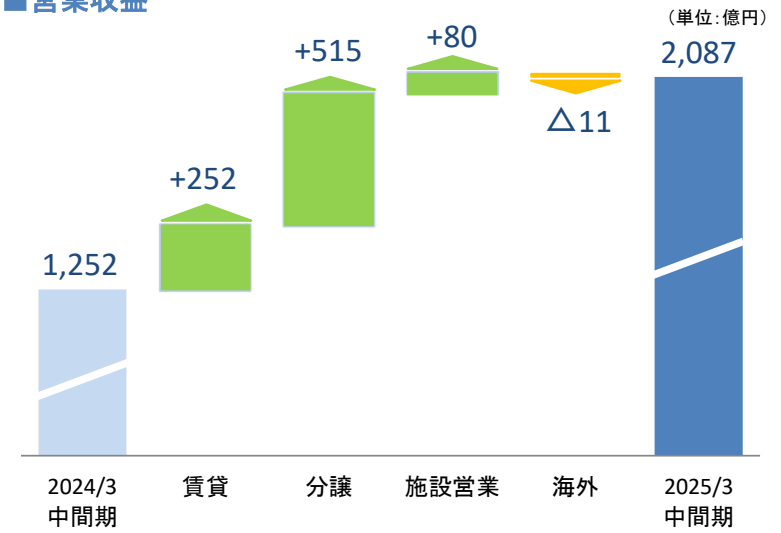
	2024/3	2025/3 中間期	前期比	
総資産	28,048	27,642	△406	△1%
有利子負債	16,372	16,277	△94	△1%
自己資本	7,535	7,457	△78	△1%
自己資本比率	26.9%	27.0%	+0.1%	-
（ハイブリッド証券の資本性考慮後）	(29.5%)	(29.7%)		
ネットDEレシオ（ハイブリッド証券の資本性考慮後）	1.53	1.50	△0.03	-

2025年3月期　中間連結損益計算書

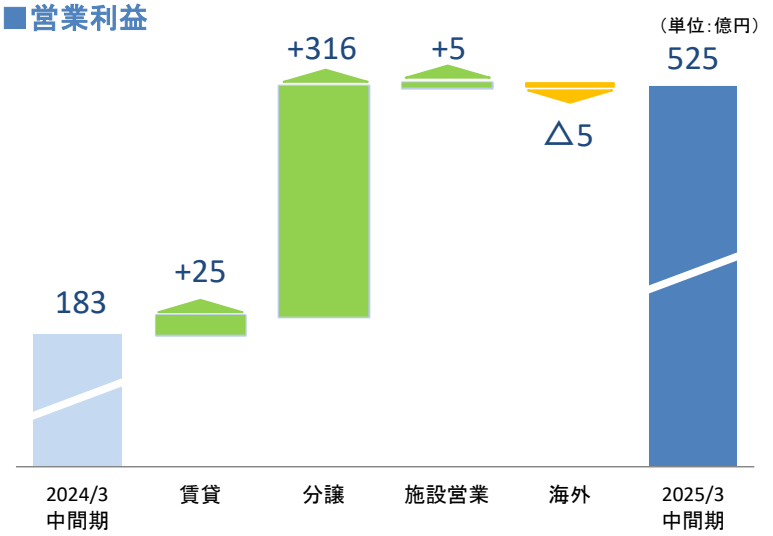
（単位：億円）

	2024/3 中間期	2025/3 中間期	前年同期比	
賃貸	906	1,159	+252	
分譲	79	594	+515	
施設営業	151	231	+80	
海外	145	133	△11	
営業収益	1,252	2,087	+834	+67%
賃貸	165	191	+25	
分譲	35	352	+316	
施設営業	13	18	+5	
海外	45	39	△5	
営業利益	183	525	+341	+186%
営業外収益	39	32	△7	
営業外費用	50	57	+6	
経常利益	172	500	+327	+190%
特別利益	35	16	△18	
特別損失	1	31	+30	
税金等調整前中間純利益	206	485	+278	
親会社株主に帰属する中間純利益	137	335	+198	+144%
※減価償却費	161	227	+65	

■営業収益



■営業利益



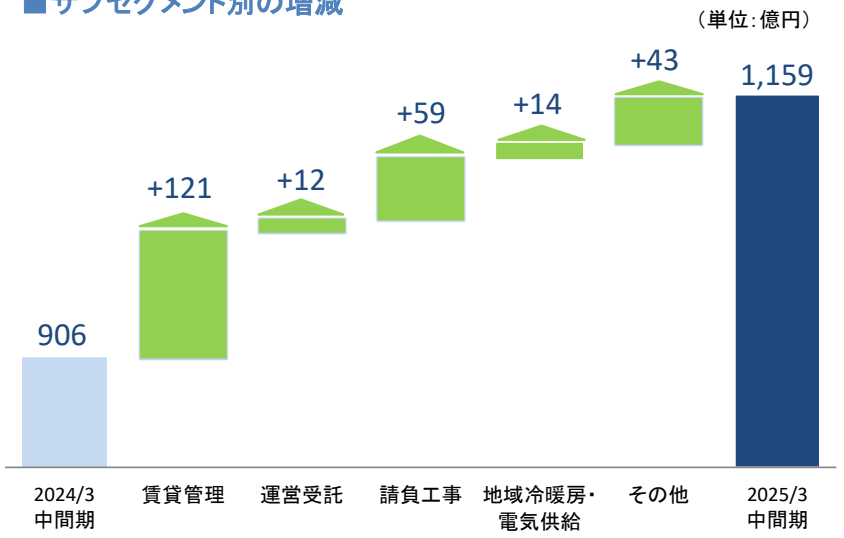
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

2025年3月中間期　セグメント別概要（賃貸）

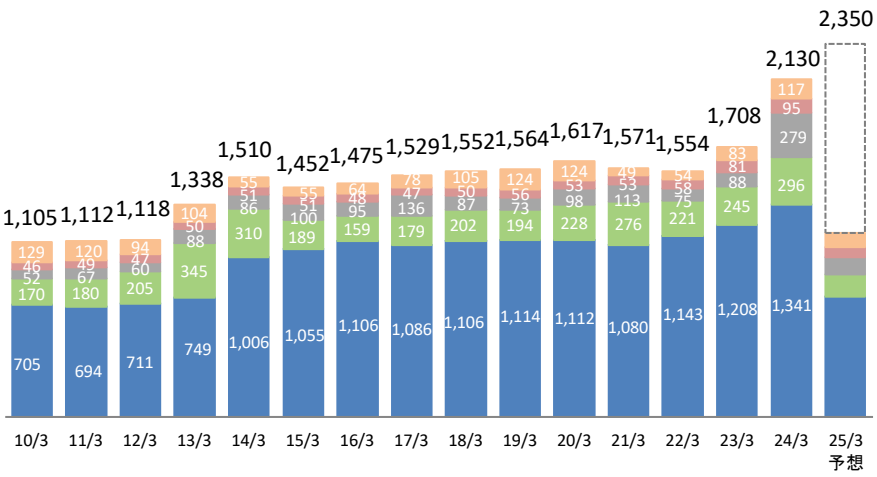
（単位：億円）

	2024/3 中間期	2025/3 中間期	前年同期比	2025/3 予想
営業収益	906	1,159	+252	2,350
賃貸管理事業	634	756	+121	-
運営受託事業	130	143	+12	-
請負工事事業	47	107	+59	-
地域冷暖房・電気供給事業	48	63	+14	-
その他事業	44	88	+43	-
営業利益	165	191	+25	400

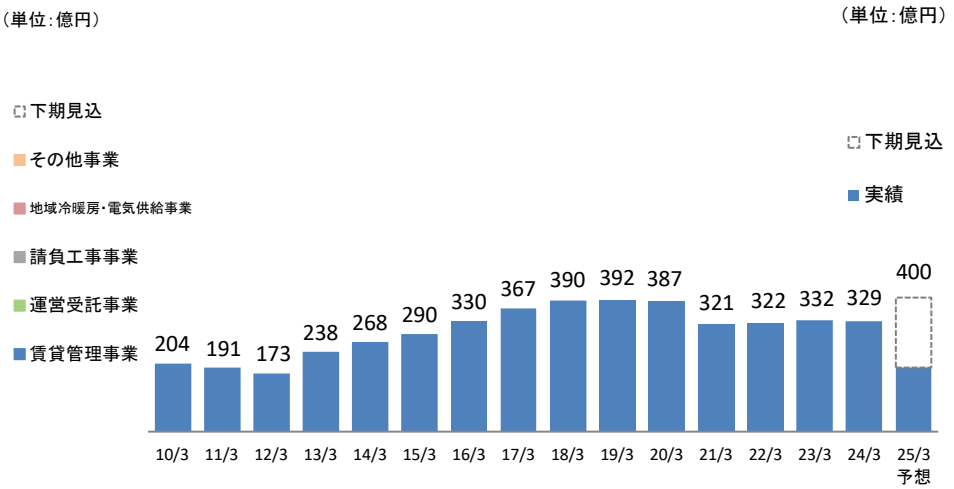
■サブセグメント別の増減



■営業収益の推移



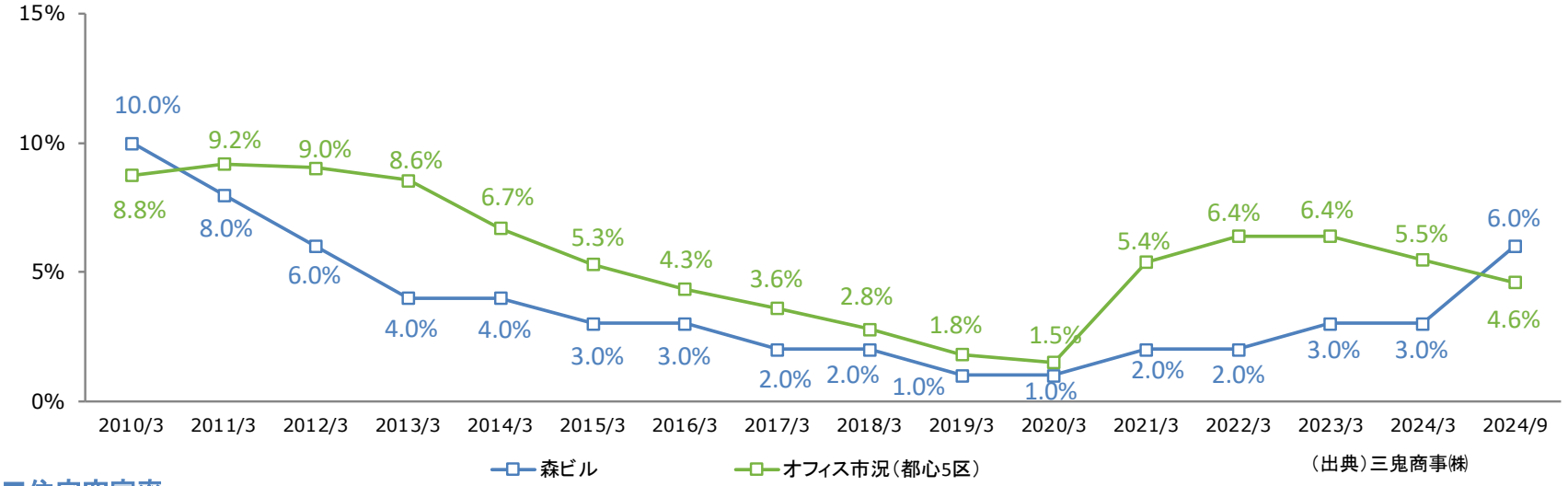
■営業利益の推移



セグメント別概要（賃貸）～空室率～

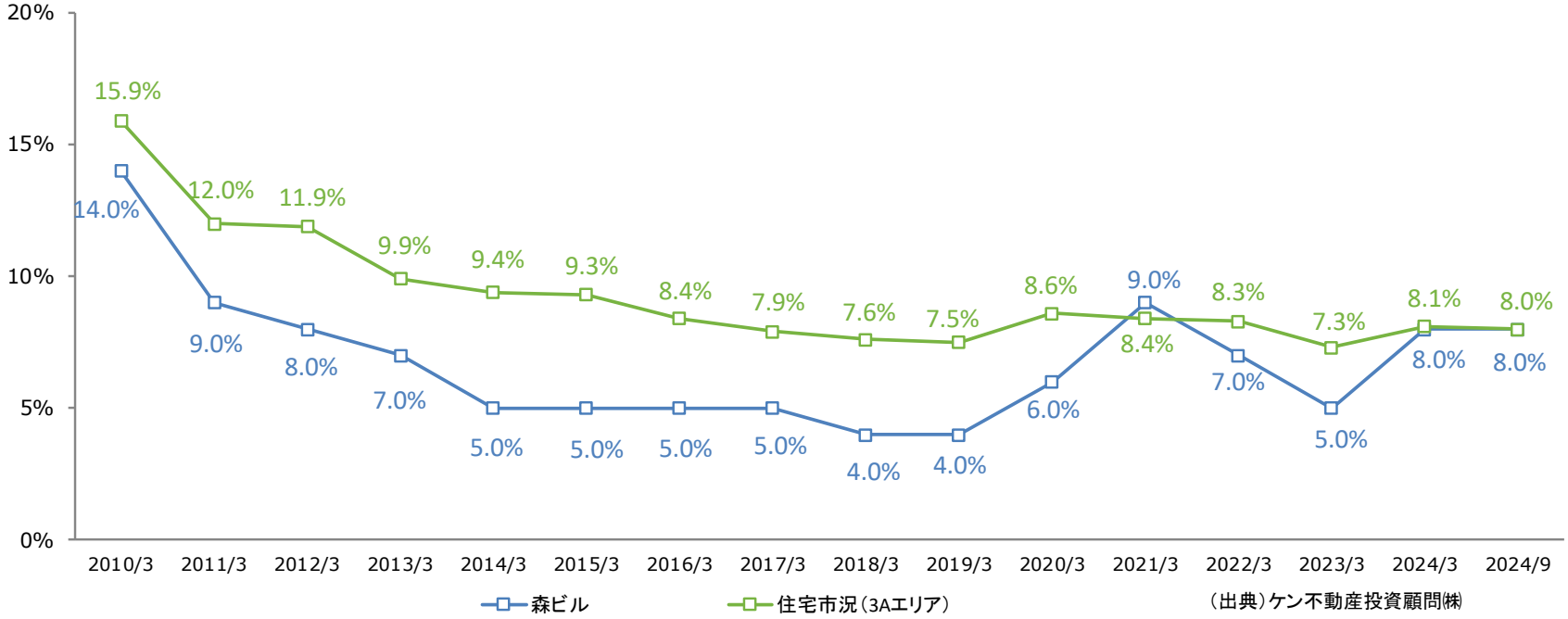
MORI BUILDING

■オフィス空室率



（出典）三鬼商事㈱

■住宅空室率



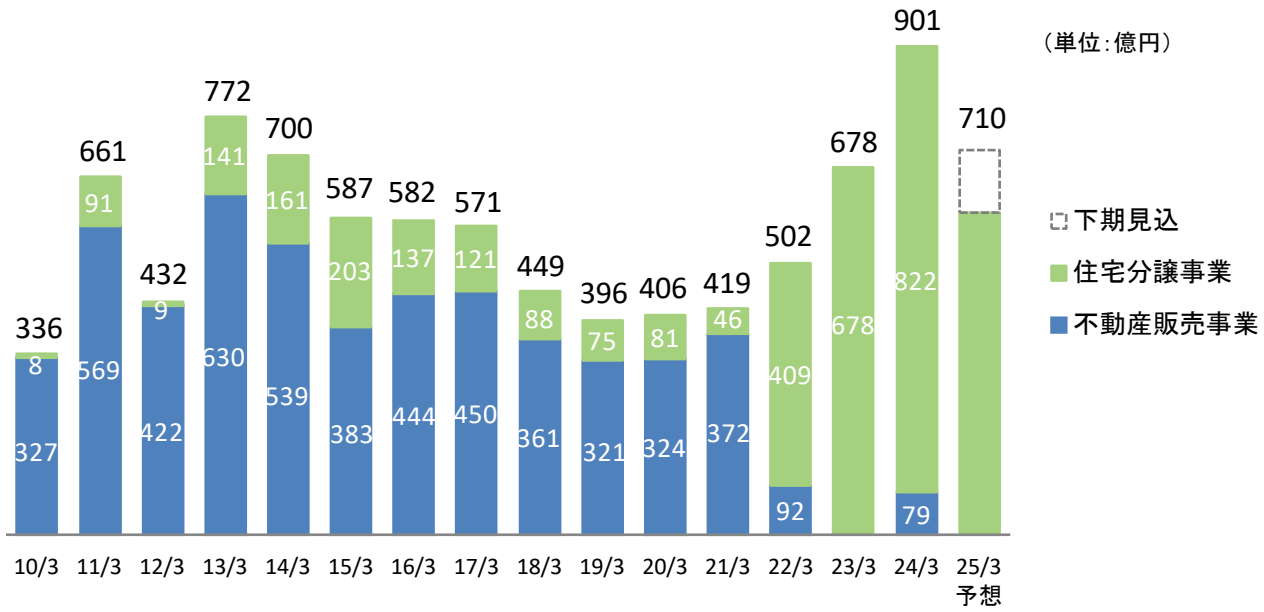
（出典）ケン不動産投資顧問㈱

2025年3月中間期　セグメント別概要（分譲）

（単位：億円）

	2024/3 中間期	2025/3 中間期	前年同期比	2025/3 予想
営業収益	79	594	+515	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	-	594	+594	-
営業利益	35	352	+316	420

■営業収益の推移



■住宅分譲事業

麻布台ヒルズレジデンスA

2025年3月中間期　セグメント別概要（施設営業）

（単位：億円）

	2024/3 中間期	2025/3 中間期	前年同期比	2025/3 予想
営業収益	151	231	+80	490
ホテル事業	110	185	+74	-
会員制クラブ事業	29	34	+5	-
ゴルフ事業	10	11	+0	-
営業利益	13	18	+5	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

- 宍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」
2024年6月6日～9日開催

1位　岩田 寛プロ

「ヒルズレディース 森ビルカップ」
2024年10月23日～25日開催

1位　森井 あやめプロ

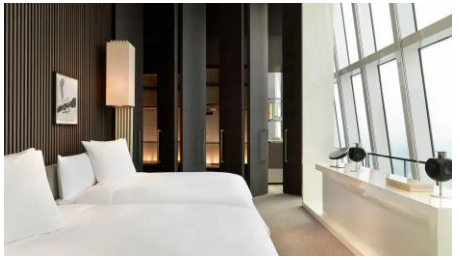
2025年3月中間期　セグメント別概要（海外）

（単位：億円）

	2024/3 中間期	2025/3 中間期	前年同期比	2025/3 予想
営業収益	145	133	△11	280
事務所	113	105	△7	-
ホテルその他	32	28	△4	-
営業利益	45	39	△5	80

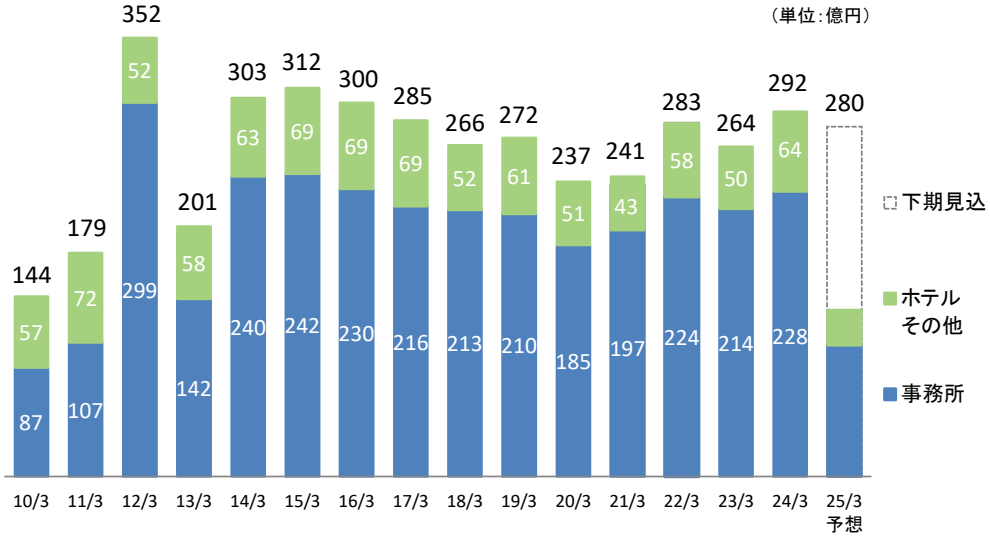
事務所	上海環球金融中心、恒生銀行大厦の賃貸等
ホテルその他	パーク ハイアット 上海の運営等

上海環球金融中心

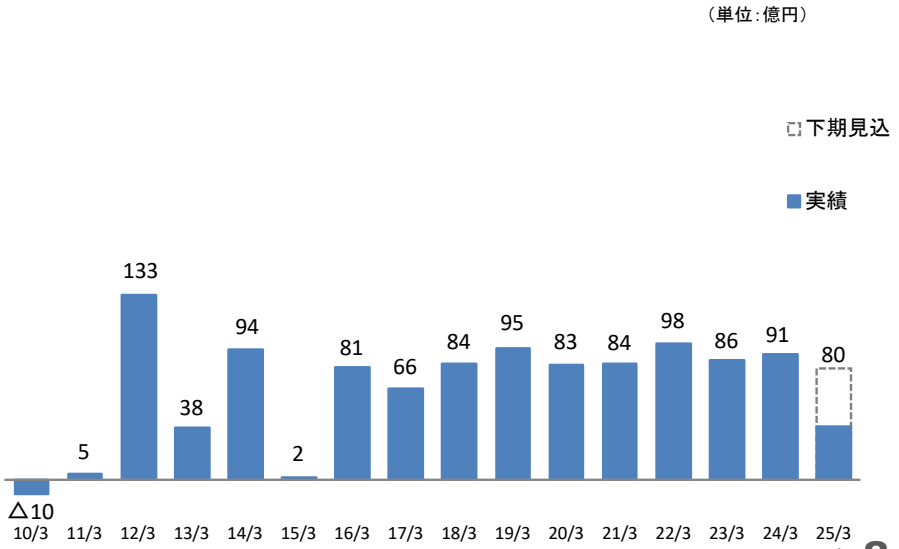


パーク ハイアット 上海

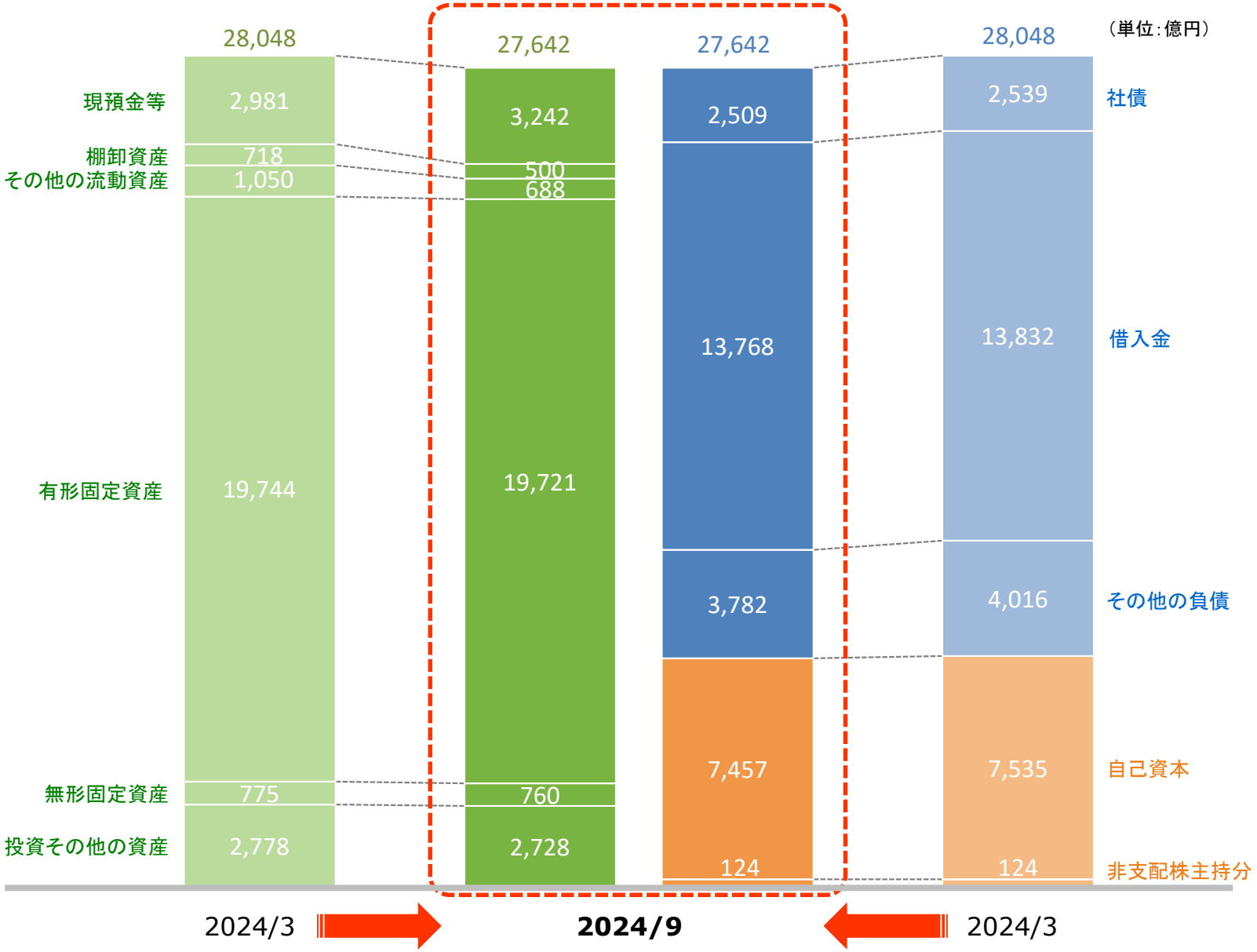
■営業収益の推移



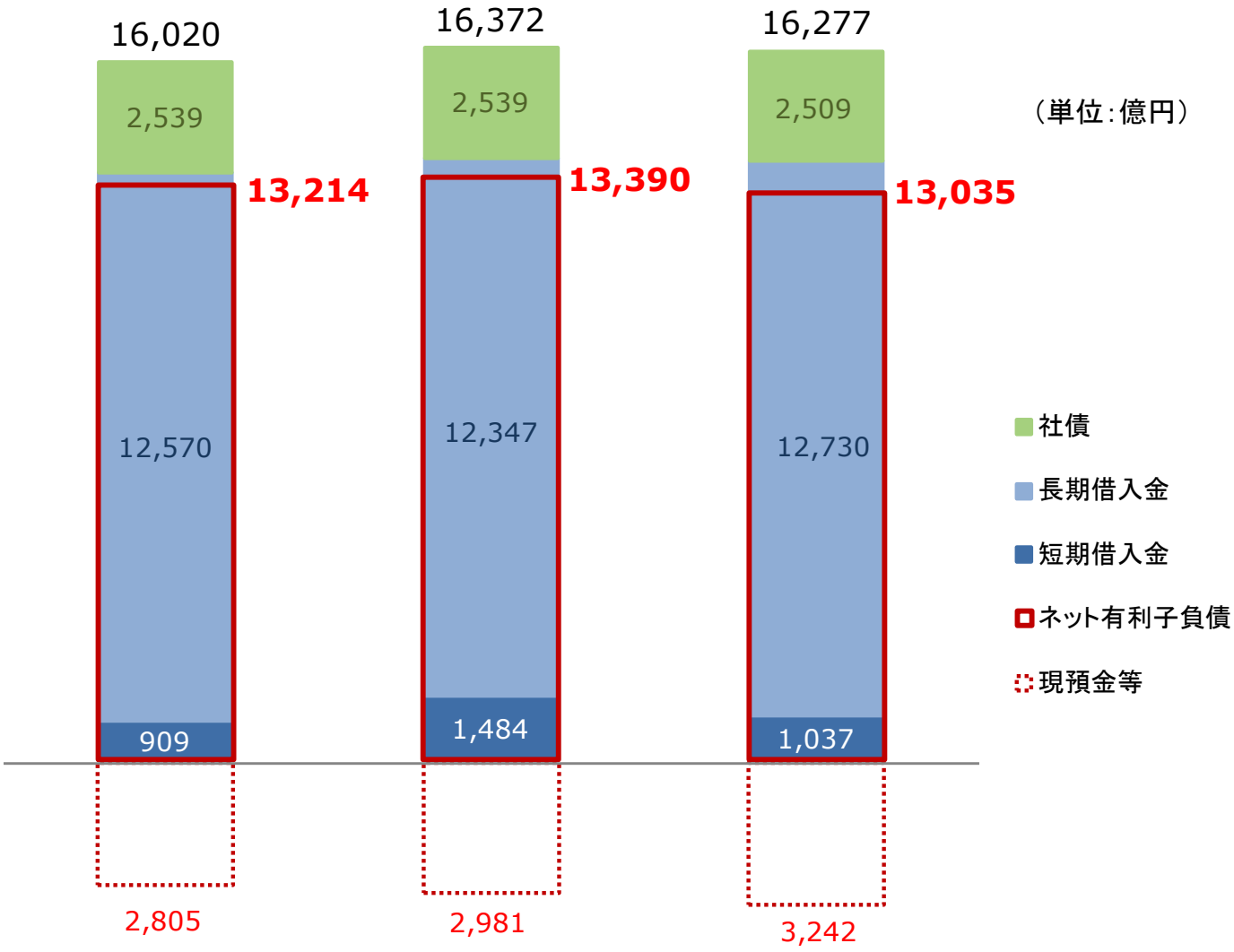
■営業利益の推移



2025年3月期　中間連結貸借対照表の概要

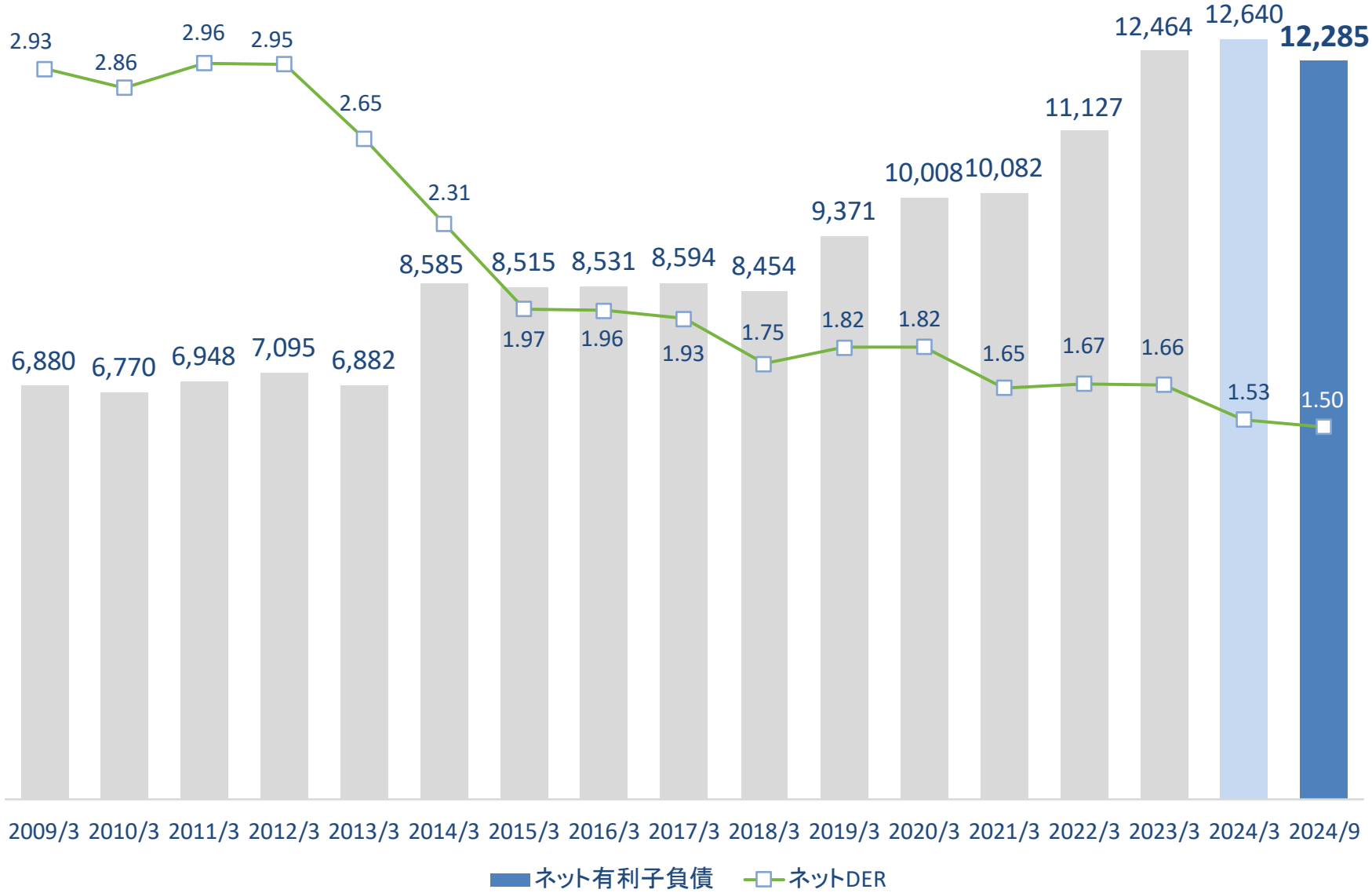


2025年3月期中間決算　有利子負債の状況

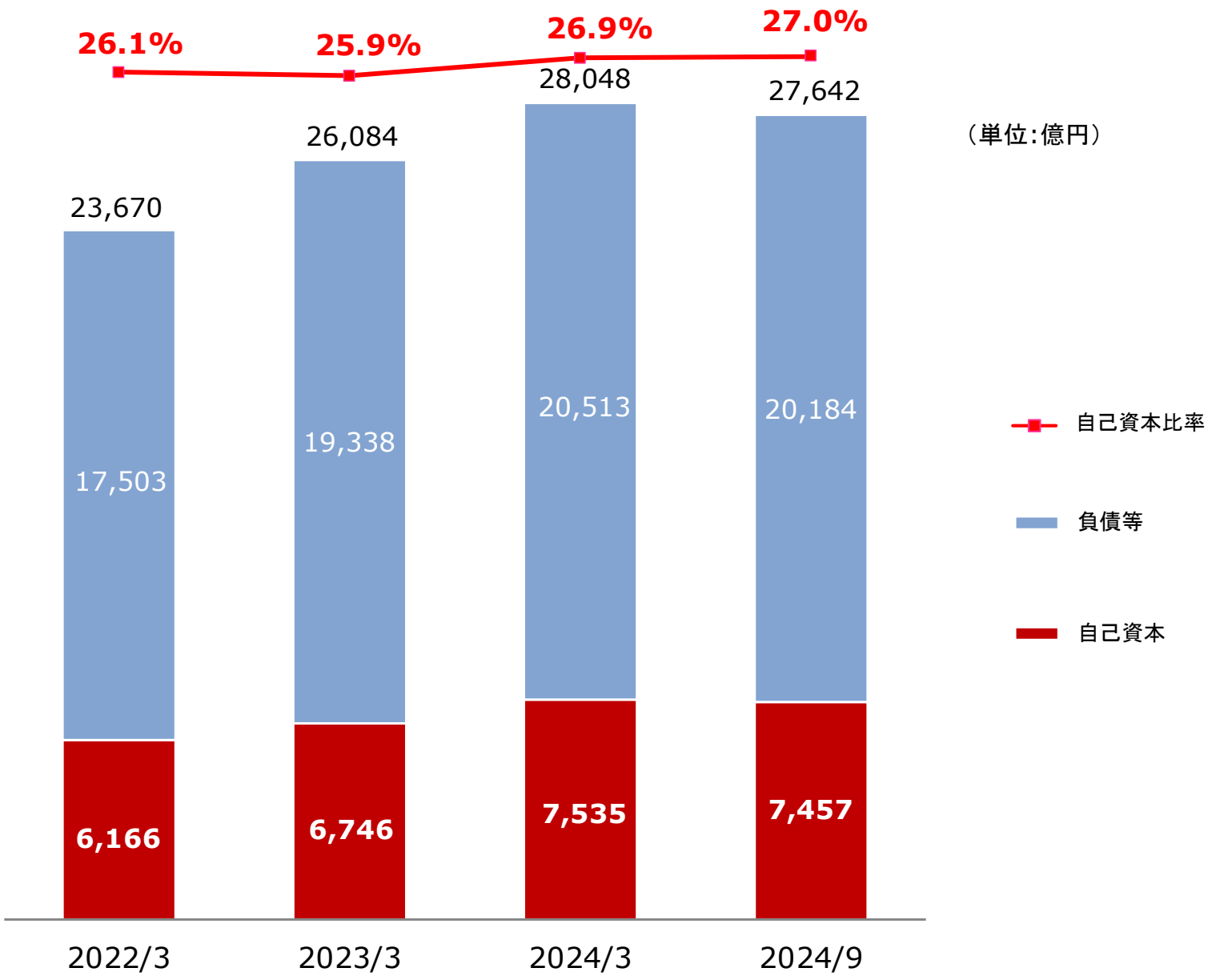


ネット有利子負債、ネットDERの推移（ハイブリッド証券考慮後）

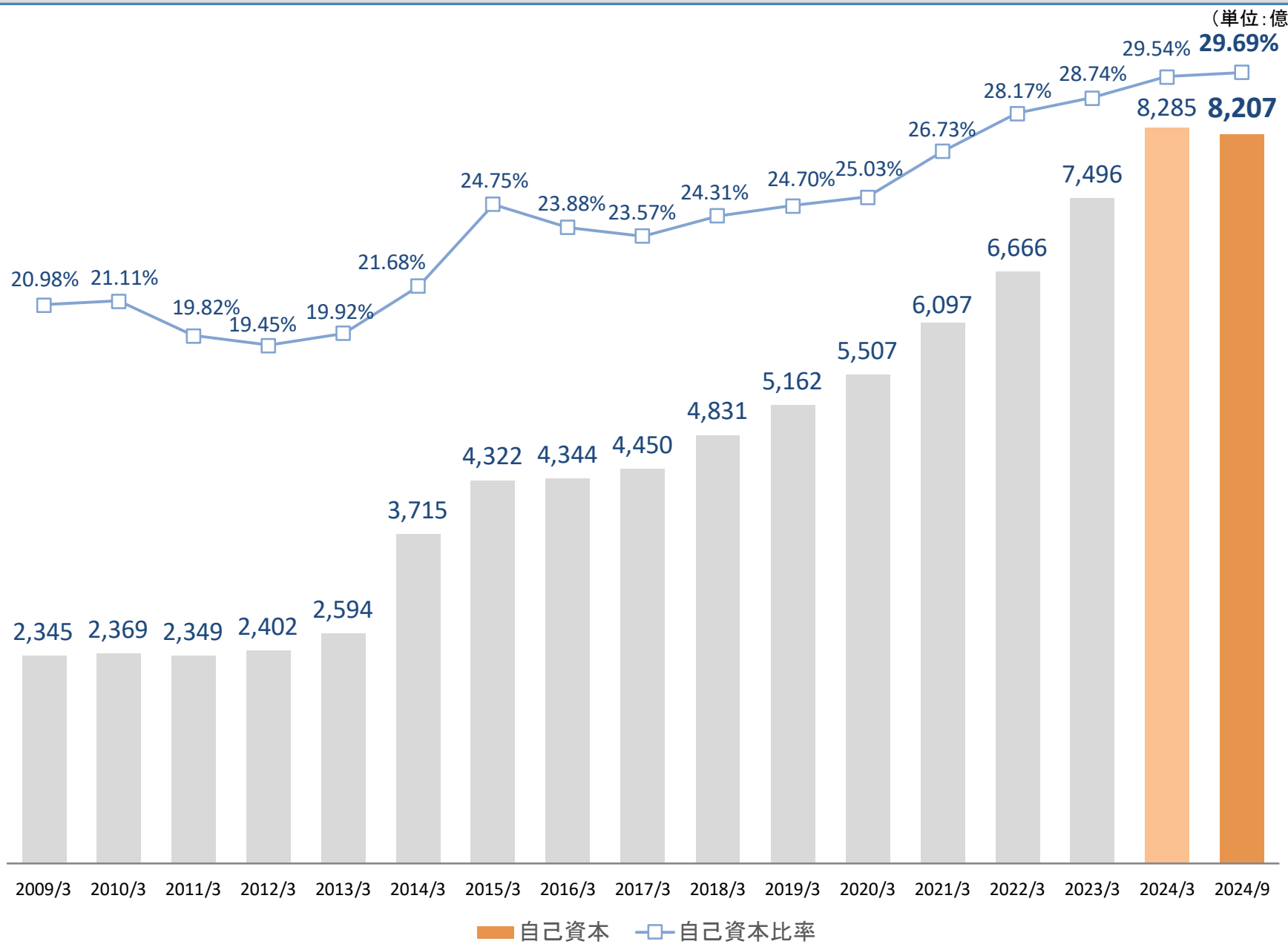
（単位：億円）



2025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）



格付の変更（格上げ）

森ビル株式会社（本社：東京都港区／代表取締役社長：辻 慎吾、以下「当社」）は、
当社が株式会社日本格付研究所（以下「JCR」）より取得している長期発行体格付に関して、
下記の通り格付が変更となりましたことをお知らせいたします。

■格付の変更内容 （変更日：2024年6月27日）

格付会社	格付対象	変更前	変更後
JCR	長期発行体格付	A+（ポジティブ）	AA−（安定的）

■概要
2023年には「麻布台ヒルズ」、「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」といった2大プロジェクトが竣工。
上記2大プロジェクトの寄与により、今後は賃貸事業の収益基盤が一段と強化され、業績/キャッシュフローの水準は拡大するとみられる。高水準の投資を続ける中でも財務構成は改善。投資一巡により今後の財務構成も改善方向を維持すると考えられる。

上記格付の詳細につきましては、以下JCRのwebサイトをご参照ください。
URL： https://www.jcr.co.jp/raitinglist/corp/3270

01　2025年3月期　中間決算概要

02　2025年3月期　業績予想

03　森ビルの取り組み

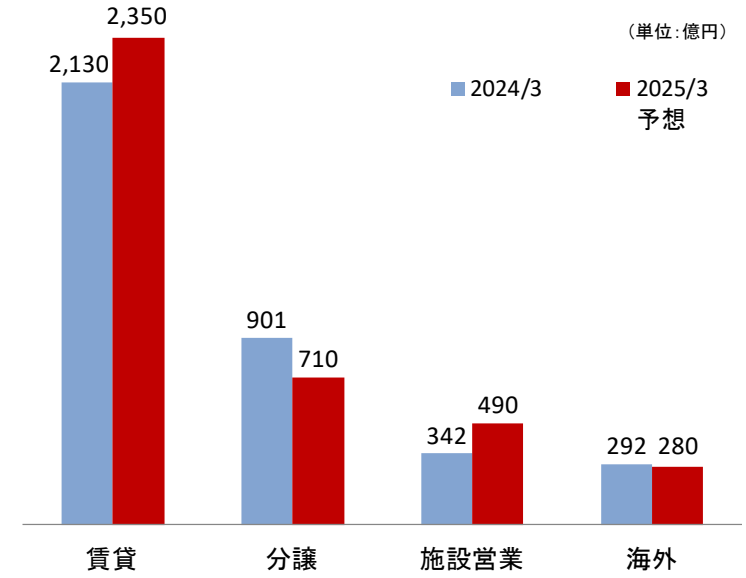
04　参考資料

2025年3月期　業績予想

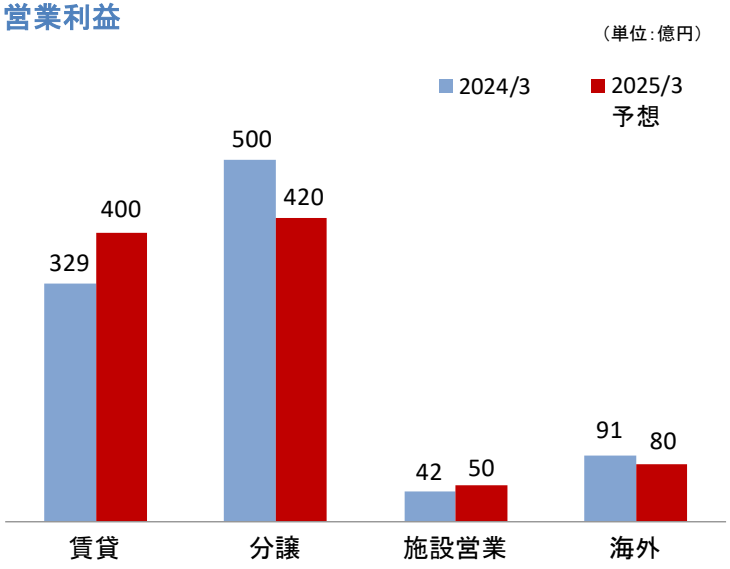
(単位:億円)

	2024/3	2025/3 予想	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



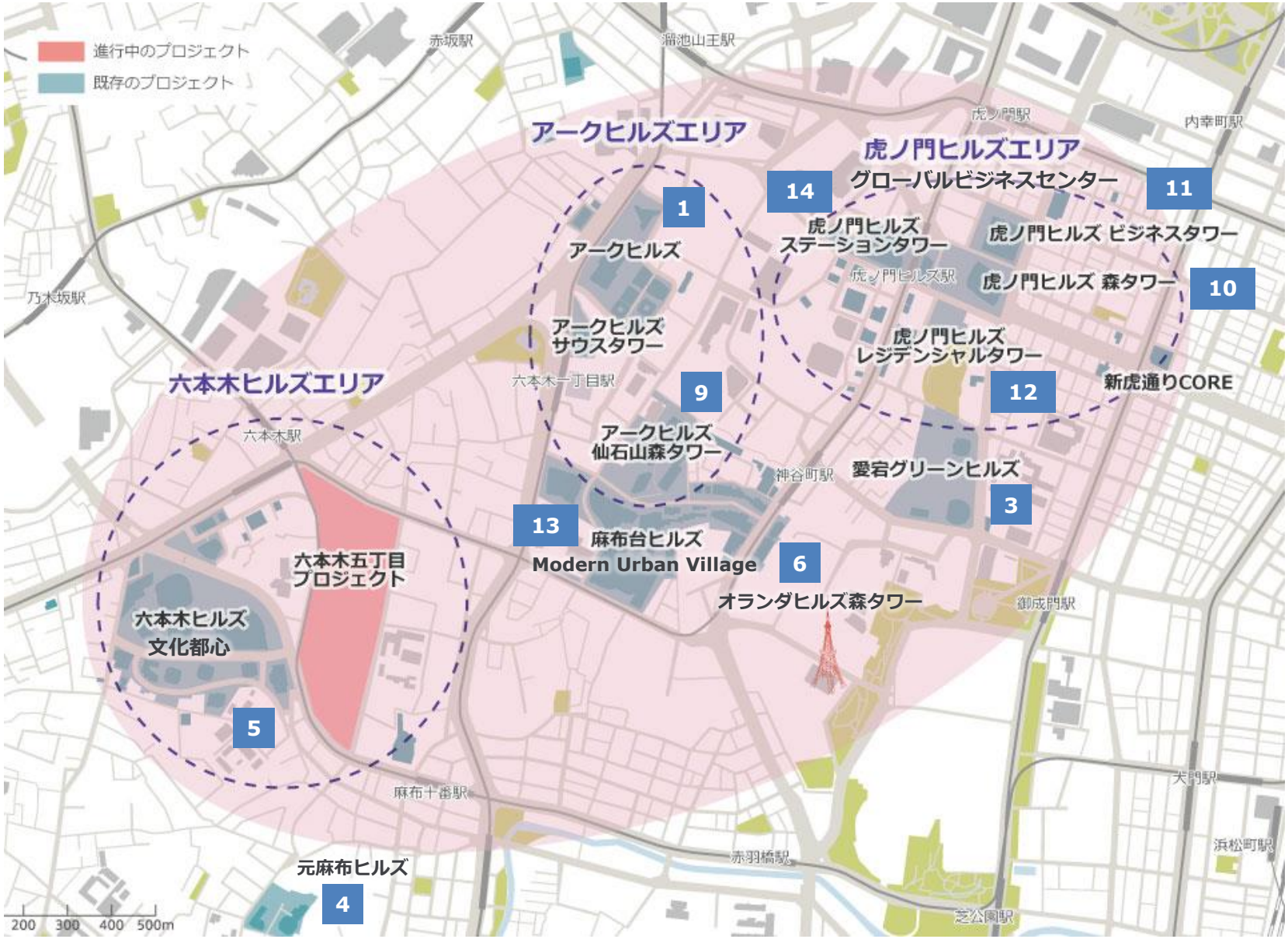
01　2025年3月期　中間決算概要

02　2025年3月期　業績予想

03　森ビルの取り組み

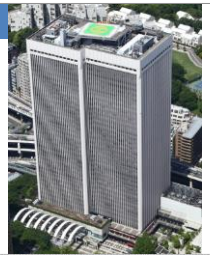
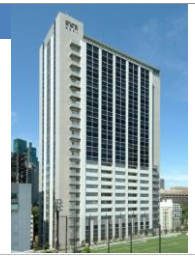
04　参考資料

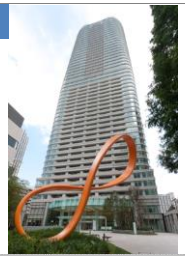
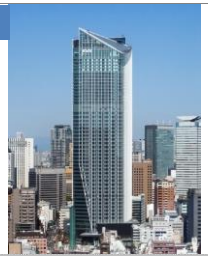
現在計画・進行中の当社プロジェクト



ポートフォリオ一覧（主要物件）

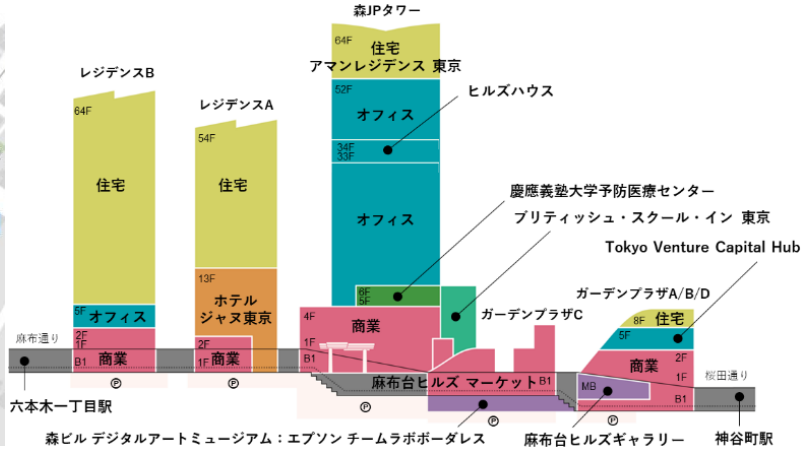
MORI BUILDING

	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		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
			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	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㎡	116,823㎡	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㎡	461,774㎡	236,638㎡

「麻布台ヒルズ」開業から1年

- 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。「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。
- 中央広場では、四季折々のグリーンを満喫できるイベント「AT THE GREEN」や、菜園でのワークショップ、コラボレーションパートナーであるNIKEと連携したランニングプログラムなど、豊かな緑を活用したイベントを開催し、コミュニティ形成を推進中。
- また、トップクラスのラグジュアリーブランドが順次オープンし、10店舗が軒を連ねる、他にはないラグジュアリーストリートが完成。



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） ●開業（2023年11月）

麻布台ヒルズ全体

区域面積	：約8.1ha
延床面積	：約861,700㎡
オフィス面積	：約214,500㎡
住宅戸数	：約1,400戸
商業面積	：約23,000㎡
緑化面積	：約24,000㎡

「麻布台ヒルズ」
「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」来館者100万人突破

- 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。
- 2024年8月、アメリカのニュース雑誌「TIME」が発表した「世界で最も素晴らしい場所2024年度版」に選出。クオリティ・オリジナリティの点で選ばれ、開館からわずか6か月で世界的な話題のスポットに。
- 2024年9月30日には、開館から8か月で来場者数100万人を達成。
- また、ガーデンプラザAでは、「街全体がミュージアム」をテーマとする「麻布台ヒルズ ギャラリー」を運営。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している。

100万人目の記念プレゼントを掲げるご家族

米 TIME 誌が選ぶ「世界で最も素晴らしい場所」に選出

© チームラボ

「麻布台ヒルズ」
「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。
- 「世界に誇れる次世代型マーケットを創る」のコンセプトに賛同した、日本を代表する34の専門店が集結。単に販売するだけでなく、食の本質的な楽しさや豊かさの提供を目指し、学びや発見の場としてワークショップ等を開催している。
- 今後は、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、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。

「麻布台ヒルズ マーケット」の様子

「麻布台ヒルズ マーケットラボ」でのワークショップ

「麻布台ヒルズ」
慶應義塾や経済産業省と共に、街を挙げたウェルネス実証実験を推進中

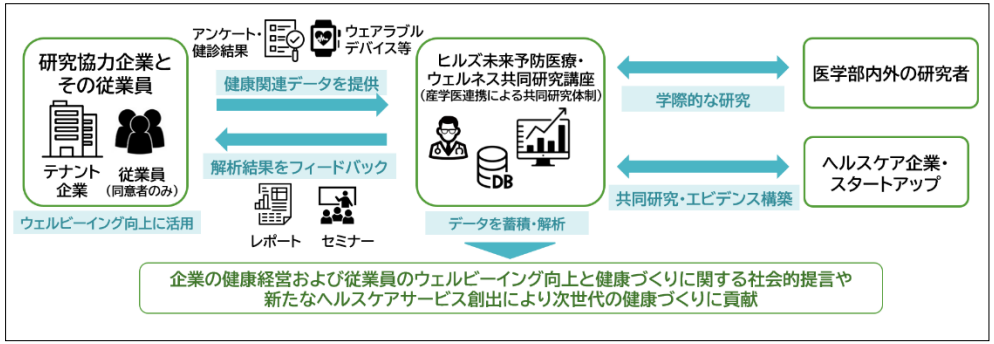
MORI BUILDING

【慶應義塾と推進する共同研究】

- 慶應義塾と森ビルが開設したヒルズ未来予防医療・ウェルネス共同研究講座の一環として、麻布台ヒルズの入居企業24社の従業員を対象に、「働く人々の心身の健康・ウェルビーイング向上を目指した調査」を開始。
- 調査結果をもとに、ウェルビーイングを高めるためのサービス・環境を街に実装し、個人の健康増進及び企業の健康経営推進に貢献。さらに次世代に向けた健康経営および予防医療の発展に貢献する研究成果の創出を目指す。
- 次年度以降は調査規模を拡大し、都心部で働くワーカーを対象に最大1万人規模で経時的に各種データを収集予定。

【経済産業省と推進するプログラム】

- 経済産業省「令和6年度日常生活におけるPHRを活用したユースケース創出に向けた実証調査事業」を森ビルが受託。
- 個人の健康・医療情報の活用による行動変容と商業施設への送客効果を検証すべく、麻布台ヒルズ入居企業の従業員を対象に、街を挙げた実証実験を2024年9月～12月まで実施中。

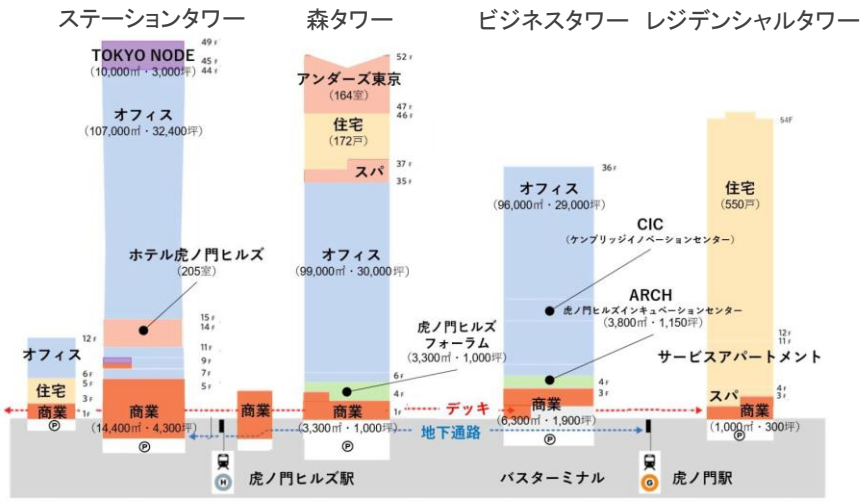


慶應「働く人々の心身の健康・ウェルビーイング向上を目指した調査」

経産省「日常生活におけるPHRを活用したユースケース創出に向けた実証調査」

虎ノ門ヒルズ ステーションタワー開業から1年

- 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㎡、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。
- ステーションアトリウムは、ビジネスピッチイベントや、六本木ヒルズで長年開催していたトークイベント「Hills Breakfast」の新たな会場としても活用され、コミュニケーション創出の場として寄与している。



	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）

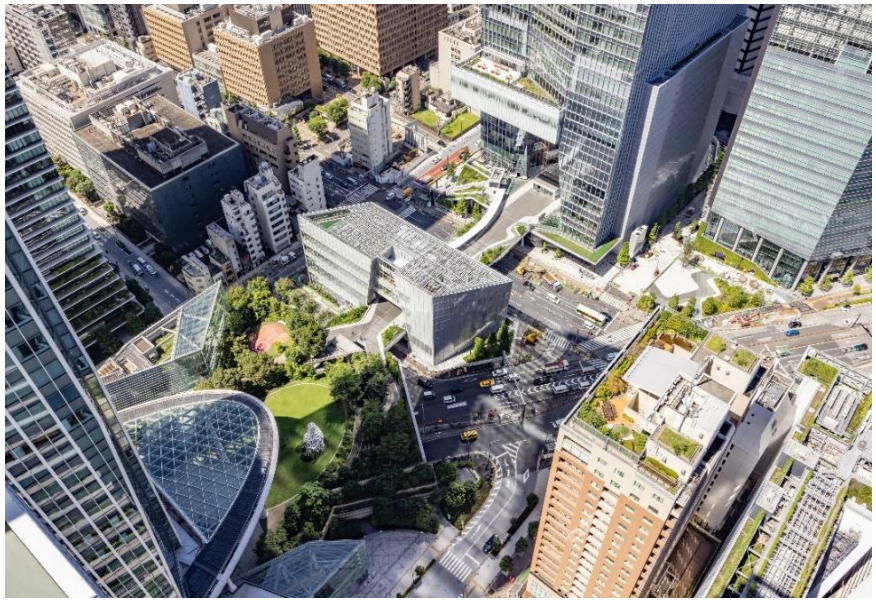
虎ノ門ヒルズ（4棟合計）

区域面積	：約7.5ha
延床面積	：約792,000㎡
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「グラスロック」が竣工し、街の回遊性が向上

- 虎ノ門ヒルズ「グラスロック」が、2024年8月29日に竣工。2025年春に開業予定。
- 「森タワー」と「ステーションタワー」の中心に位置し、2階部分を大規模歩行者デッキ「T-デッキ」が貫通する、地上4階・地下3階、延床面積約8,800㎡の複合施設。
- 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」の駅前広場に直結し、「T-デッキ」が貫通する「グラスロック」の竣工により、虎ノ門ヒルズエリアの回遊性の向上に貢献。
- 飲食・物販など、7店舗を擁する「グラスロック」の開業により、虎ノ門ヒルズエリアの店舗数は約170店舗・約26,000㎡へとさらに拡大。「虎ノ門ヒルズ」の中心から、街のさらなる賑わいの創出を目指す。

地上4階・地下3階、延床面積約8,800m²の複合施設



「森タワー」と「ステーションタワー」の中心に位置し
エリアの回遊性がさらに向上

「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」
情報発信拠点「TOKYO NODE」から新たな取り組みを発信

- 「ステーションタワー」の最上部（45階～49階、一部8階）に位置する約10,000㎡の新たな情報発信拠点「TOKYO NODE」。
- 「NODE」とは「結節点」を意味し、ビジネス、アート、エンターテイメント、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。
- 8階には、新たな都市体験を創出する企業やクリエイターの研究開発チーム「TOKYO NODE LAB」を併設。研究成果を発表する祭典「OPEN LAB」など、多数のプロジェクトを推進中。
- 地上250mの49階ルーフトップにはインフィニティプールを備え、世界トップレベルのシェフが手がける2つのレストランを配置。フレンチガストロノミー「apothéose」では、開店1年目で、『ミシュランガイド東京2025』において一つ星を獲得。
- 2024年8月9日～10月14日まで、今年結成25周年を迎えるアーティスト・Perfumeを取り上げた展覧会「Perfume Disco-Graphy 25年の軌跡と奇跡」を開催。

研究開発チーム「TOKYO NODE LAB」が、プロジェクト成果を発表する祭典「OPEN LAB」
（24年10月4日～10月14日）

体験型展覧会「Perfume Disco-Graphy」を自主企画で開催
（24年8月9日～10月14日）

「六本木五丁目プロジェクト」

- 2023年7月に「六本木五丁目プロジェクト」の都市計画提案を実施し、2024年4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・高さ約330m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。

※住友不動産と共同参画する市街地再開発事業

米国・シリコンバレーにおける起業家育成プログラムの拠点「Japan Innovation Campus」

- 「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。
- 2027年度末までの受託継続が決定。第2期の追加公募により利用企業数は約100社に拡大。独立行政法人日本貿易振興機構（ジェトロ）と基本協定を締結し、スタートアップ支援の協力体制の構築・強化を推進中。

「Japan Innovation Campus」外観

Japan Center Showcaseの様子

01　2025年3月期　中間決算概要

02　2025年3月期　業績予想

03　森ビルの取り組み

04　参考資料

森ビルグループの事業内容について

MORI BUILDING

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㈱
  - ○ 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

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**
  - ○ ㈱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㈱
- **老人ホーム事業**
  - ※ ㈱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

起債方針及び社債明細・償還スケジュール

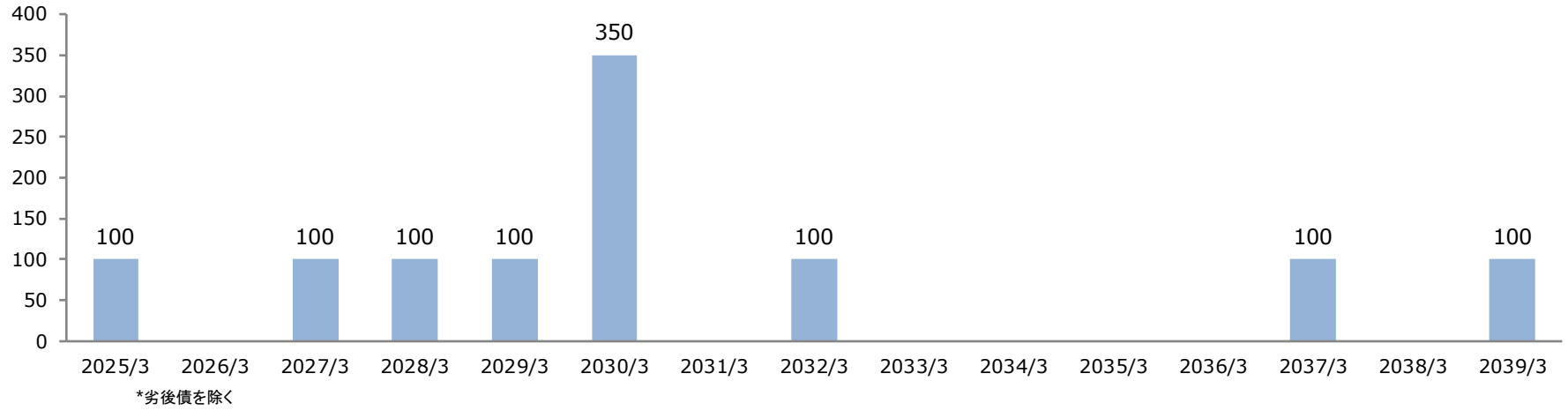
MORI BUILDING

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27回債	2024年7月5日	2029年7月11日	5年	100億	0.893%	30.0bp	-
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	-	-	-	2,500億	-	-	-

■ 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）

資産の部			
科目	2024年3月31日	2024年9月30日	増減
流動資産			
現金及び預金	298,158	324,201	26,043
営業未収入金	31,058	23,450	△ 7,607
契約資産	1,118	1,865	746
棚卸資産	71,833	50,049	△ 21,784
その他	72,858	43,548	△ 29,309
貸倒引当金	△ 18	△ 17	0
流動資産合計	475,008	443,097	△ 31,911
固定資産			
有形固定資産			
建物及び構築物	615,971	605,853	△ 10,117
機械装置及び運搬具	24,683	24,732	48
工具、器具及び備品	16,478	15,634	△ 843
土地	662,693	662,081	△ 612
建設仮勘定	32,137	40,164	8,026
不動産仮勘定	56,257	56,260	3
信託不動産	564,492	565,708	1,215
その他	1,753	1,754	1
有形固定資産合計	1,974,467	1,972,189	△ 2,277
無形固定資産			
借地権	59,768	59,617	△ 150
のれん	10,726	9,970	△ 756
その他	7,074	6,485	△ 589
無形固定資産合計	77,570	76,074	△ 1,496
投資その他の資産			
投資有価証券	128,241	121,046	△ 7,194
エクイティ出資	22,592	22,591	△ 1
長期貸付金	75,288	78,269	2,980
退職給付に係る資産	1,014	1,005	△ 8
繰延税金資産	1,043	1,097	54
その他	50,640	49,722	△ 917
貸倒引当金	△ 972	△ 876	95
投資その他の資産合計	277,849	272,857	△ 4,991
固定資産合計	2,329,886	2,321,121	△ 8,765
資産合計	2,804,895	2,764,218	△ 40,677

負債の部			
科目	2024年3月31日	2024年9月30日	増減
流動負債			
支払手形及び営業未払金	21,213	15,509	△ 5,704
短期借入金	148,491	103,772	△ 44,719
1年内償還予定の社債	23,000	10,000	△ 13,000
未払法人税等	6,893	13,100	6,206
契約負債	13,467	7,507	△ 5,960
賞与引当金	2,003	2,154	150
その他	105,845	83,370	△ 22,474
流動負債合計	320,915	235,413	△ 85,501
固定負債			
社債	230,950	240,950	10,000
長期借入金	1,234,774	1,273,043	38,269
受入敷金保証金	102,382	110,254	7,871
長期預り金	1,258	1,259	1
退職給付に係る負債	1,985	2,001	16
役員退職慰労引当金	1,316	1,338	22
固定資産解体費用引当金	2,680	2,677	△ 3
繰延税金負債	139,259	136,105	△ 3,153
その他	3,341	2,949	△ 391
固定負債合計	1,717,948	1,770,582	52,633
負債合計	2,038,863	2,005,995	△ 32,867
純資産の部			
株主資本			
資本金	89,500	89,500	-
資本剰余金	32,598	32,598	-
利益剰余金	541,854	548,176	6,322
自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
株主資本合計	652,445	658,767	6,322
その他の包括利益累計額			
その他有価証券評価差額金	35,844	31,743	△ 4,100
繰延ヘッジ損益	995	1,016	21
為替換算調整勘定	64,153	54,090	△ 10,063
退職給付に係る調整累計額	146	132	△ 13
その他の包括利益累計額合計	101,139	86,983	△ 14,155
非支配株主持分	12,446	12,471	24
純資産合計	766,031	758,222	△ 7,809
負債純資産合計	2,804,895	2,764,218	△ 40,677

中間連結比較損益計算書

（単位：百万円）

科目	自 2023年4月 1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月 1日 至 2024年9月30日	増減
営業収益	125,269	208,735	83,465
営業原価	91,731	139,107	47,375
営業総利益	33,537	69,628	36,090
販売費及び一般管理費	15,181	17,085	1,903
営業利益	18,356	52,543	34,186
受取利息	448	694	246
受取配当金	199	227	27
持分法による投資利益	822	798	△ 24
その他	2,507	1,487	△ 1,020
営業外収益	3,978	3,208	△ 770
支払利息	4,287	4,846	559
金融手数料	698	716	17
その他	104	181	76
営業外費用	5,090	5,744	653
経常利益	17,244	50,007	32,762
固定資産売却益	2,319	1,616	△ 702
投資有価証券売却益	584	-	△ 584
その他	627	52	△ 575
特別利益	3,531	1,669	△ 1,862
固定資産圧縮損	48	359	311
建物内装解体費用	-	2,790	2,790
その他	76	6	△ 70
特別損失	125	3,155	3,030
税金等調整前中間純利益	20,650	48,520	27,870
法人税、住民税及び事業税	5,587	15,982	10,395
法人税等調整額	1,013	△ 1,351	△ 2,364
中間純利益	14,050	33,889	19,839
非支配株主に帰属する中間純利益	312	309	△ 2
親会社株主に帰属する中間純利益	13,737	33,579	19,841

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
	• 脱炭素化社会への貢献	• 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推進 • 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 • グループ一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）
	• サステナビリティ認証への対応	• 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
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） • テナント、来街者の安全・安心の確保	• ハード、ソフト両面からのBCP対応の充実 • 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 • ダイバーシティの推進 • 人材育成	• 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・ディリジェンス推進協議会』への参加 • 女性活躍推進、育児・介護支援の推進、健康経営・ダイバーシティに関する取り組みの推進 • 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 • リスクの特定と管理対応	• 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 • 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

MORI BUILDING

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。