



当社製作の巨大都市模型

2009年3月期 決算報告

2009年5月28日
森ビル株式会社

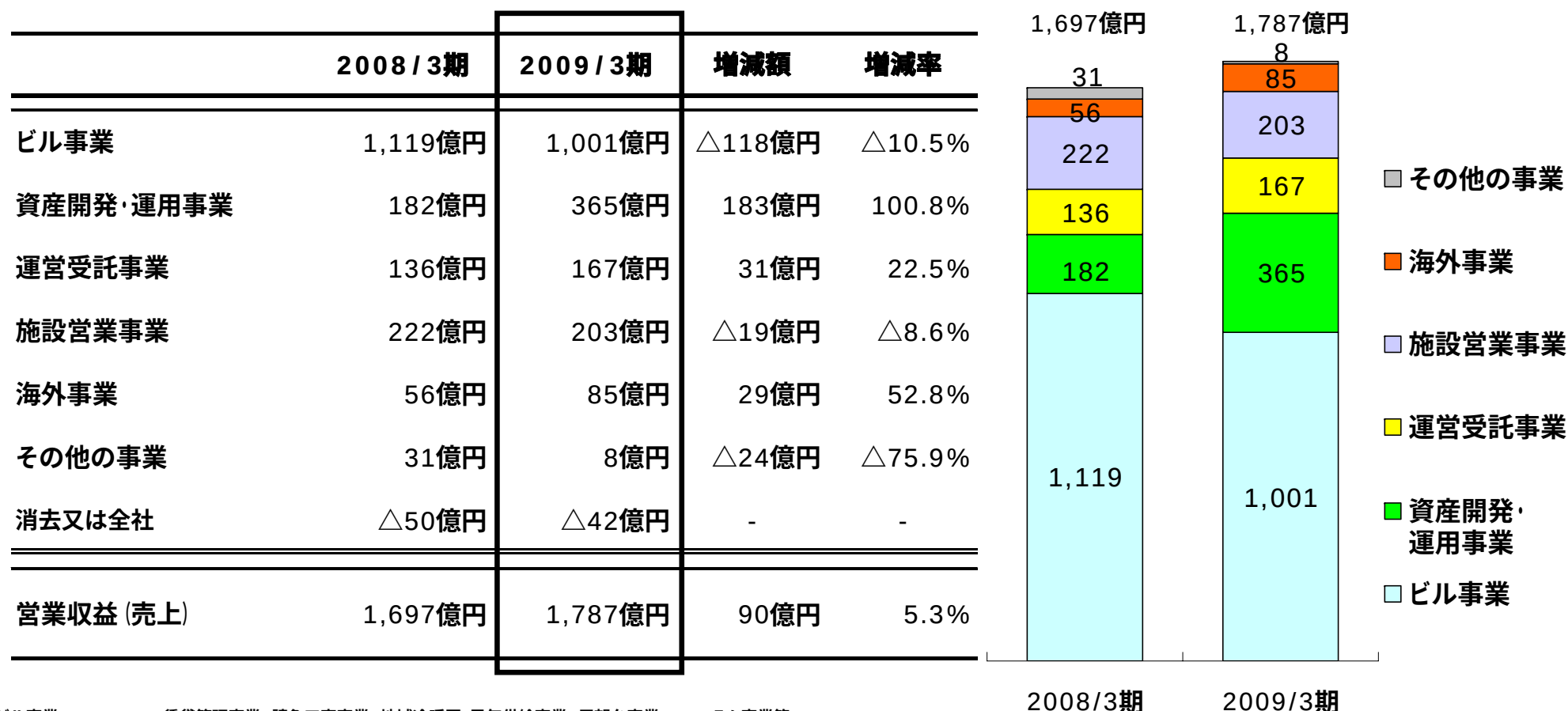
2009年3月期 決算の概要

- ・ 営業収益 (売上) は、好調な資産開発・運用事業を受け、過去最高を更新
- ・ 上海環球金融中心の開業コストや為替評価損等により、営業利益、経常利益、当期純利益は減益

	2008/3期 実績	2009/3期 実績	前年比 増減額	前年比 増減率
営業収益 (売上)	1,697億円	1,787億円	90億円	5.3%
営業原価	999億円	1,172億円	173億円	17.3%
販売費及び一般管理費	258億円	244億円	△ 14億円	△5.4%
営業利益	440億円	371億円	△ 69億円	△15.6%
営業外損益	△ 202億円	△ 198億円	4億円	-
経常利益	238億円	173億円	△ 65億円	△27.2%
特別損益	455億円	△ 97億円	△ 552億円	-
当期純利益	395億円	41億円	△ 353億円	△89.6%

営業収益 (売上) の内訳

- ビル事業は、六本木ヒルズの一部オフバランス化等により減収
- 資産開発・運用事業は、開発物件の森ヒルズリート向け売却により大幅増収



ビル事業 賃貸管理事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業、展望台事業、フォーラム事業等

資産開発・運用事業 不動産販売事業、投資事業等

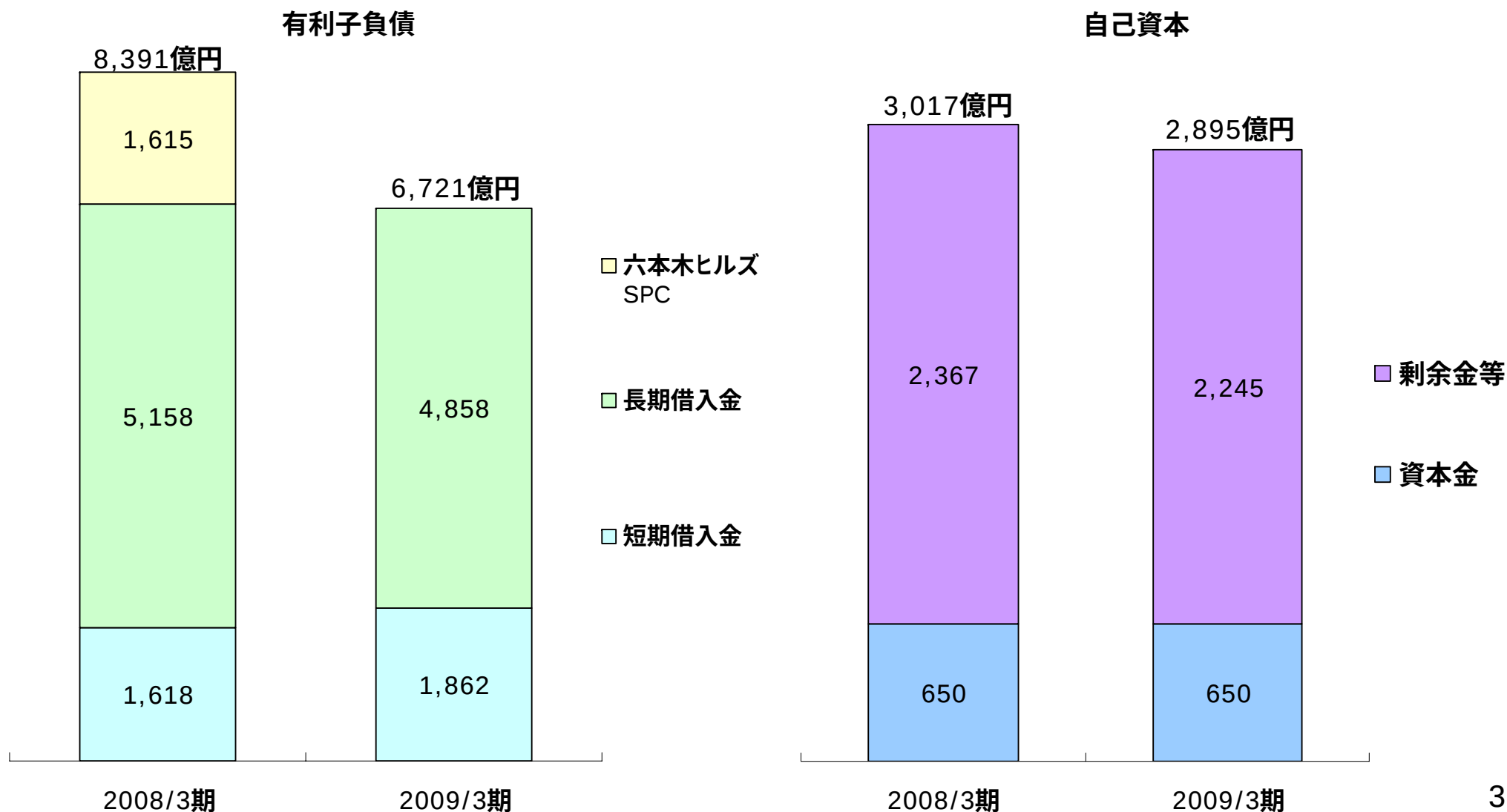
運営受託事業 ビル管理受託事業、プロパティマネジメント事業、アセットマネジメント事業等

施設営業事業 ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業、老人ホーム事業

海外事業 海外における不動産開発・賃貸事業及び海外投資事業

バランスシートの状況

- 有利子負債は、六本木ヒルズの一部オフバランス化により6,721億円に大幅減少
- 自己資本は、為替換算調整勘定の減少や特別配当の増大により2,895億円に減少



2009年3月期の取り組み

- **上海環球金融中心開業**
 - 2008年6月よりオフィス入居開始、8月末に展望台オープン
 - 2008年10月末にグランドオープン
- **竣工プロジェクト**
 - 赤坂タワーレジデンス Top of the Hill (2008年7月竣工)
 - 赤坂榎坂森ビル (2009年2月竣工)
- **森ヒルズリート投資法人との取引**
 - 第三者割当増資を147億円引き受け
 - 赤坂溜池タワー (事務所部分)、アーク森ビル (0.5フロア) を譲渡

2010年3月期の取り組み

- **建築中プロジェクト**
 1. **平河町森タワー**
 2. **赤坂二丁目計画 (福吉町)**
 3. **永田町山王森ビル**
 4. **芝三田森ビル**

- **計画中プロジェクト**
 1. **虎ノ門・六本木地区再開発**
 2. **青海地区北側P区画**
 3. **六本木六丁目三番地計画**
 4. **環状2号線プロジェクト**

2010年3月期の取り組み (建築中プロジェクト)



1. 平河町森タワー

所在地	東京都千代田区平河町2丁目
敷地面積	5,592.19㎡
延床面積	約51,800㎡
階数	地上24階、地下2階
主要用途	事務所 (2～13階) 住宅 (14～23階、122戸) 店舗 (1階)
着工	2007年8月
竣工	2009年12月 (予定)

2010年3月期の取り組み (建築中プロジェクト)



2. (仮称) 赤坂二丁目計画 (福吉町)

所在地	東京都港区赤坂2丁目
敷地面積	2,006.45㎡
延床面積	24,858.49㎡
階数	地上22階、地下1階
主要用途	事務所 (2階、13～21階) 住宅 (6～12階、41戸) 店舗 (1階) 駐車場 (3～5階)
着工	2009年1月
竣工	2011年1月 (予定)

2010年3月期の取り組み (建築中プロジェクト)



3. 永田町山王森ビル

所在地	東京都千代田区永田町2丁目
敷地面積	949.52㎡
延床面積	約5,180㎡
階数	地上8階
主要用途	事務所
着工	2008年12月
竣工	2009年12月 (予定)

2010年3月期の取り組み (建築中プロジェクト)



4. 芝三田森ビル

所在地	東京都港区芝5丁目
敷地面積	495.29㎡
延床面積	2,992.85㎡
階数	地上8階
主要用途	事務所
着工	2008年10月
竣工	2009年9月（予定）

2010年3月期の取り組み (計画中プロジェクト)



1. 虎ノ門・六本木地区再開発

所在地	東京都港区六本木1丁目、虎ノ門5丁目
敷地面積	<C-1地区>約15,370m ² <C-2地区>約510m ²
延床面積	約143,700m ²
階数	複合棟：地上47階、地下4階 住宅棟：地上6階、地下2階
主要用途	事務所、店舗、住宅
着工	2009年秋（予定）
竣工	2012年（予定）
備考	2008年7月再開発組合設立 2009年2月権利変換計画認可

2010年3月期の取り組み (計画中プロジェクト)



2. 青海地区北側P区画

所在地	東京都江東区青海1丁目
敷地面積	約20,132㎡
延床面積	約123,120㎡
階数	地上14階・地下1階
主要用途	事務所、商業、文化施設
着工	2009年10月(予定)
竣工	2012年2月(予定)
備考	2008年7月事業予定者決定

2010年3月期の取り組み (計画中プロジェクト)



3. (仮称) 六本木六丁目三番地計画

所在地	東京都港区六本木6丁目
敷地面積	1,003.61㎡
延床面積	約7,600㎡
階数	地上10階、地下1階
主要用途	事務所、店舗、住宅、集会場他
着工	2009年7月 (予定)
竣工	2011年初頭 (予定)

2010年3月期の取り組み (計画中プロジェクト)



4.環状2号線プロジェクト

幻の「マッカーサー道路」を蘇らせる都心再生プロジェクト

- 虎ノ門から新橋を結ぶ「幻のマッカーサー道路」と呼ばれる「環状第二号線」の再開発計画
- 東京都は官民の新しいパートナーシップの形である「事業協力者方式」を採用し、そのパートナーの一者に当社を選定
- 管理処分計画の決定により当社の権利床として約9,400坪の事務所床の取得が決定
- 2010年着工 (予定)・2014年竣工 (予定)

「環状第二号線新橋・虎ノ門地区 事業概要2008 (東京都)」より

2010年3月期 業績予想

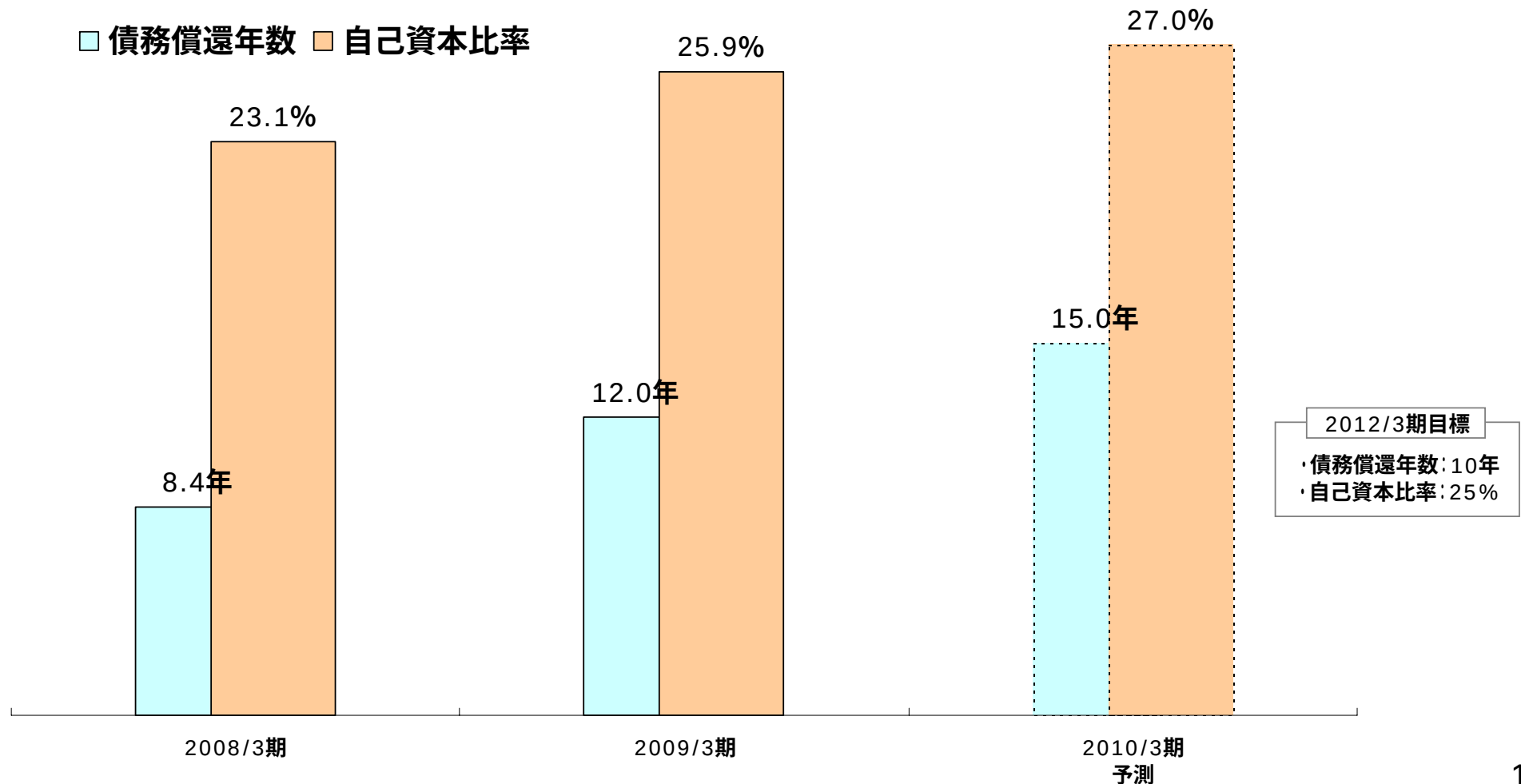


- 営業収益 (売上)
 - ビル事業は、六本木ヒルズSPCのオフバランス化の影響で減収の見込み
 - 資産開発・運用事業は、資産入れ替えの継続により増収の見込み
 - 海外事業は、上海環球金融中心の本格稼働により増収の見込み
- 営業利益
 - ほぼ横ばいの見込み
- 経常利益、当期純利益
 - 上海の開業費償却負担等、一過性の損失が無くなり増益の見込み

	2009/3期 実績	2010/3期 予想	前年比 増減額	前年比 増減率
営業収益 (売上)	1,787億円	1,900億円	113億円	6%
営業利益	371億円	380億円	9億円	2%
経常利益	173億円	240億円	67億円	39%
当期純利益	41億円	120億円	79億円	191%

長期経営計画の進捗状況

- 2009年3月期は、債務償還年数が経常利益の減益で長期化、自己資本比率は総資産の圧縮で改善
- 2010年3月期は、債務償還年数15年、自己資本比率は27%を見込む



(資料) 連結比較貸借対照表



(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	2008/3期	2009/3期	増 減	科 目	2008/3期	2009/3期	増 減
流 動 資 産	(215,417)	(174,905)	(△ 40,512)	流 動 負 債	(207,050)	(219,860)	(12,809)
現 金 及 び 預 金	59,443	38,977	△ 20,465	営 業 未 払 金	10,665	11,154	489
受取手形及び営業未収入金	12,799	12,654	△ 145	短 期 借 入 金	161,812	186,211	24,399
有 価 証 券	43,011	99	△ 42,911	未 払 法 人 税 等	13,371	338	△ 13,033
エ ク イ テ ィ 出 資	42,072	76,326	34,254	そ の 他	21,201	22,155	954
た な 卸 資 産	33,427	25,156	△ 8,270	固 定 負 債	(769,303)	(588,005)	(△ 181,298)
繰 延 税 金 資 産	2,011	804	△ 1,207	長 期 借 入 金	515,800	485,844	△ 29,955
そ の 他	23,297	21,368	△ 1,928	長 期 預 り 金	203,230	52,561	△ 150,668
貸 倒 引 当 金	△ 646	△ 483	162	退 職 給 付 引 当 金	2,152	2,328	176
固 定 資 産	(1,081,083)	(943,068)	(△ 138,014)	繰 延 税 金 負 債	42,632	42,902	270
有 形 固 定 資 産	(935,516)	(798,511)	(△ 137,004)	そ の 他	5,488	4,367	△ 1,120
建 物 及 び 構 築 物	144,543	235,789	91,246	負 債 合 計	976,354	807,865	△ 168,488
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	8,016	9,897	1,880	純 資 産 の 部			
工 具 器 具 備 品	5,027	6,517	1,489	資 本 金	65,000	65,000	-
土 地	400,400	457,715	57,314	資 本 剰 余 金	55,021	55,021	-
建 設 仮 勘 定	102,502	39,431	△ 63,071	利 益 剰 余 金	176,458	171,484	△ 4,973
信 託 不 動 産	266,469	35,822	△ 230,646	自 己 株 式	△ 505	△ 505	-
そ の 他	8,555	13,336	4,780	その他有価証券評価差額金	△ 562	△ 159	402
無 形 固 定 資 産	(69,929)	(84,376)	(14,446)	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 2,517	△ 1,845	672
借 地 権	63,668	77,842	14,173	為 替 換 算 調 整 勘 定	8,823	524	△ 8,298
そ の 他	6,261	6,534	273	少 数 株 主 持 分	25,763	20,587	△ 5,176
投資その他の資産	(75,637)	(60,180)	(△ 15,457)	純 資 産 合 計	327,480	310,108	△ 17,372
投 資 有 価 証 券	20,063	28,510	8,446	負 債・純 資 産 合 計	1,303,835	1,117,973	△ 185,861
長 期 貸 付 金	31,201	14,041	△ 17,160				
繰 延 税 金 資 産	154	3,594	3,440				
そ の 他	24,677	14,428	△ 10,249				
貸 倒 引 当 金	△ 459	△ 394	65				
繰 延 資 産	(7,333)	(-)	(△ 7,333)				
開 業 費	7,333	-	△ 7,333				
資 産 合 計	1,303,835	1,117,973	△ 185,861				

(資料) 連結比較損益計算書

(単位:百万円)



科 目	2008/3期	2009/3期	増 減
営 業 収 益	169,686	178,729	9,043
営 業 原 価	99,925	117,237	17,311
営 業 総 利 益	69,760	61,492	△ 8,268
販売費及び一般管理費	(25,756)	(24,359)	(△1,397)
営 業 利 益	44,003	37,133	△ 6,870
営 業 外 収 益	(2,898)	(4,006)	(1,108)
受 取 利 息	559	1,085	526
受 取 配 当 金	120	597	476
持分法による投資利益	-	1,334	1,334
そ の 他	2,218	989	△ 1,228
営 業 外 費 用	(23,099)	(23,817)	(717)
支 払 利 息	13,503	14,367	864
持分法による投資損失	407	-	△ 407
そ の 他	9,188	9,449	260
経 常 利 益	23,802	17,322	△ 6,480
特 別 利 益	(52,787)	(34,280)	(△18,506)
固 定 資 産 売 却 益	50,416	31,720	△ 18,695
投資有価証券売却益	1,315	401	△ 913
そ の 他	1,055	2,157	1,101
特 別 損 失	(7,309)	(44,012)	(36,703)
前 期 損 益 修 正 損	252	17	△ 234
固 定 資 産 売 却 損	1,098	14,937	13,838
そ の 他	5,959	29,058	23,099
税金等調整前当期純利益	69,280	7,589	△ 61,690
法人税、住民税及び事業税	22,421	8,211	△ 14,210
法 人 税 等 調 整 額	6,772	△ 2,699	△ 9,472
少 数 株 主 利 益	633	△ 2,043	△ 2,677
当 期 純 利 益	39,452	4,122	△ 35,329

本資料における将来の予想に関する記載は、現時点で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。