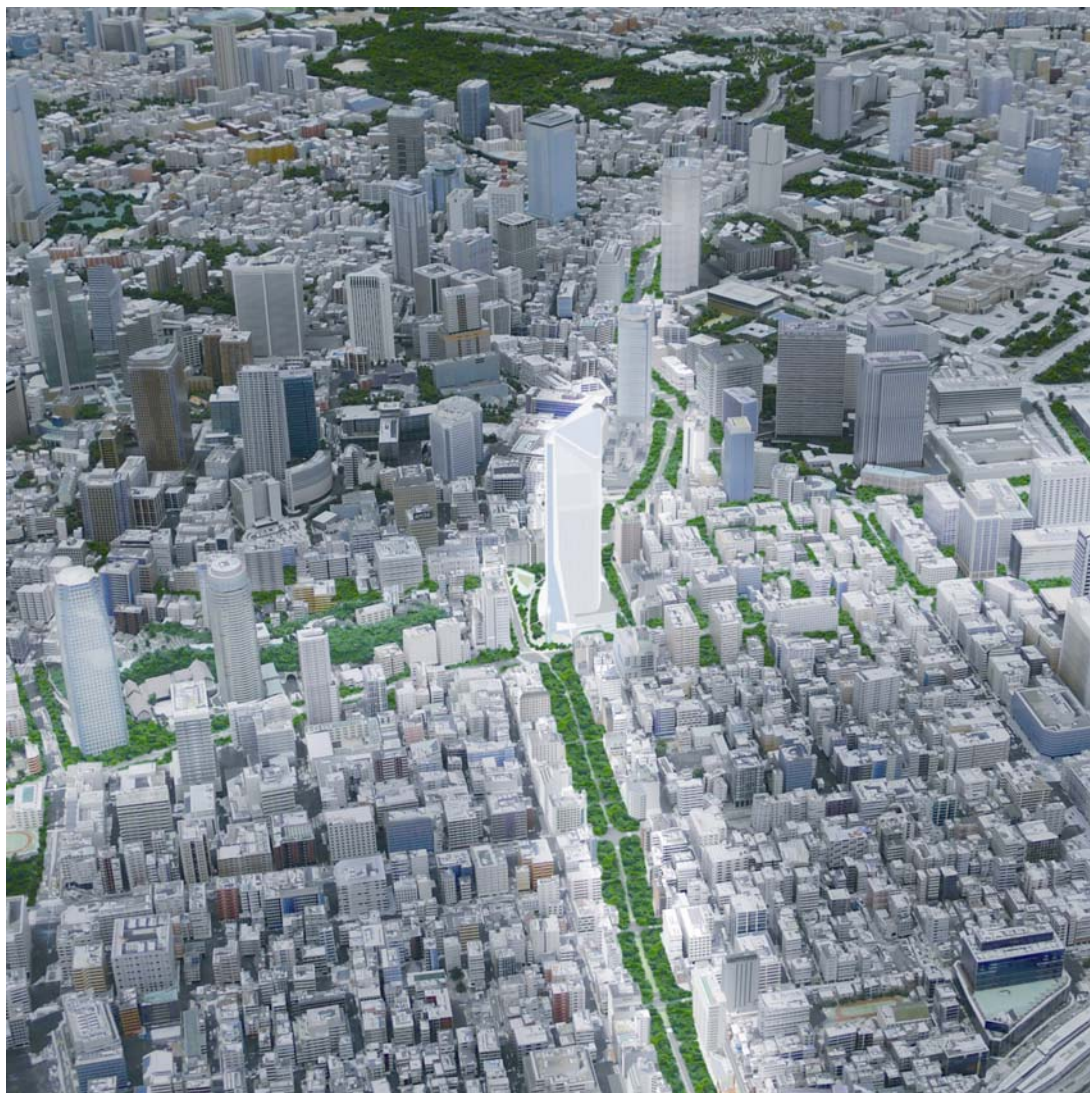




2010年3月期 中間決算報告

2009年11月12日
森ビル株式会社

2009年9月 中間決算の概要

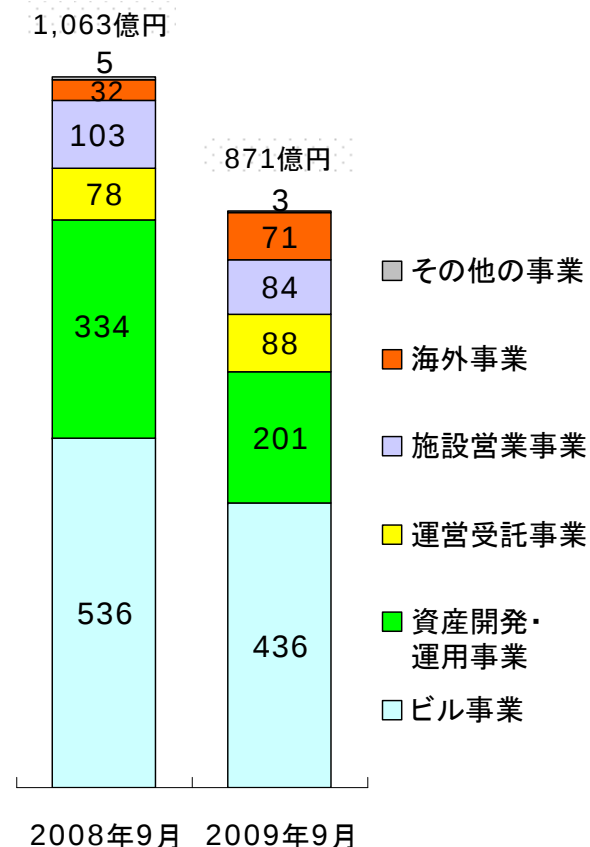
- 物件売却の減少及び六本木ヒルズの一部オフバランス化により、減収減益

	2008/9月 実績	2009/9月 実績	2009年9月 増減額	2009年9月 増減率
営業収益(売上)	1,063億円	871億円	△ 192億円	△18.0%
営業原価	624億円	601億円	△ 22億円	△3.6%
販売費及び一般管理費	98億円	118億円	20億円	20.2%
営業利益	341億円	152億円	△ 189億円	△55.5%
営業外損益	△ 93億円	△ 43億円	50億円	-
経常利益	248億円	109億円	△ 139億円	△56.0%
特別損益	△ 85億円	△ 16億円	68億円	-
当期純利益	97億円	49億円	△ 48億円	△49.7%

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により減収
- 海外事業は、上海環球金融中心の通期稼働により増収

	2008年9月	2009年9月	増減額	増減率
ビル事業	536億円	436億円	△100億円	△18.7%
資産開発・運用事業	334億円	201億円	△133億円	△39.8%
運営受託事業	78億円	88億円	10億円	12.7%
施設営業事業	103億円	84億円	△19億円	△18.8%
海外事業	32億円	71億円	39億円	121.4%
その他の事業	5億円	3億円	△2億円	△44.5%
消去	△26億円	△12億円	-	-
営業収益(売上)	1,063億円	871億円	△192億円	△18.0%



ビル事業 賃貸管理事業、請負工事業、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

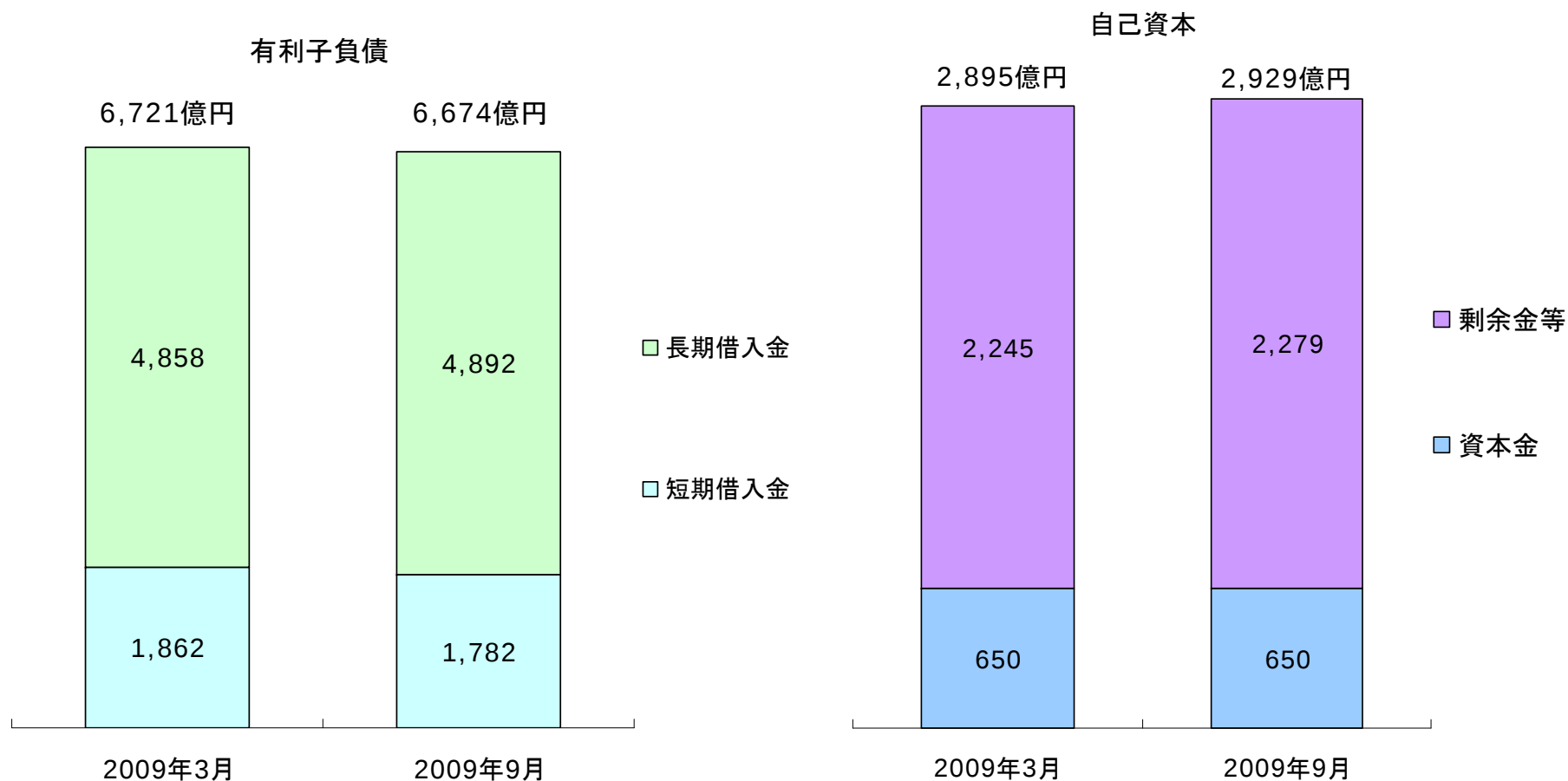
2009年9月 稼働率の状況

- 2009年9月の事務所稼働率は、2009年3月比で△1%の90%とほぼ横這い
- 2009年9月の住宅稼働率は、2009年3月比で△5%の80%となった

	2008年3月	2009年3月	2009年9月	10年3月見込
事務所稼働率	93%	91%	90%	92%
事務所賃料単価	3.2万円	3.45万円	3.5万円	3.35万円
住宅稼働率	88%	85%	80%	85%
住宅賃料単価	2.5万円	2.4万円	2.3万円	2.3万円

バランスシートの状況

- 有利子負債は、短期借入金の減少を主因として、前期末比△47億円の6,674億円
- 自己資本は、為替換算調整勘定の増加を主因として、前期末比+34億円の2,929億円



今年度上期の取り組み

- 環状第二号線 新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業 Ⅲ街区(虎ノ門街区)
 - 国土交通大臣の承認を受けて特定建築者に決定
- 成田エアラインコネクションサービス開始
 - 都心と成田国際空港間をヘリコプターとハイヤーで迅速に結ぶコネクションサービスを開始
- (仮称)六本木六丁目三番地計画を9月8日に着工
- 芝三田森ビルを9月25日に竣工

2010年3月期の取り組み

- 竣工プロジェクト
 1. 芝三田森ビル
 2. 平河町森タワー
 3. 永田町山王森ビル
- 建築中プロジェクト
 1. 赤坂二丁目計画(福吉町)
 2. 六本木六丁目三番地計画
 3. 虎ノ門・六本木地区再開発
- 計画中プロジェクト
 1. 環状第二号線 新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業 Ⅲ街区(虎ノ門街区)

2010年3月期の取り組み(竣工プロジェクト)



1. 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

2010年3月期の取り組み(竣工プロジェクト)



2. 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(竣工プロジェクト)



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	2010年1月（予定）

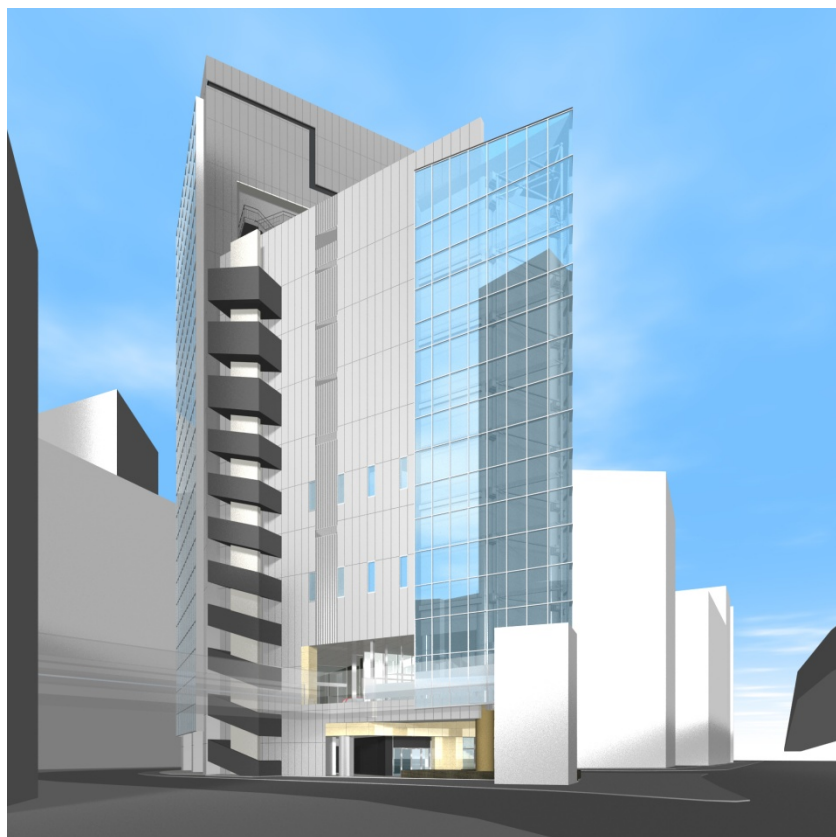
2010年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)



1.(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)



2.(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	7,513.62㎡
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9月
竣工	2011年3月(予定)

2010年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)



3.虎ノ門・六本木地区再開発

所在地	東京都港区虎ノ門5丁目、六本木1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143,720m 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10月
竣工	2012年 6月 (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)



1.環状第二号線 新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業 Ⅲ 街区(虎ノ門街区)

所在地	東京都港区虎ノ門1丁目26番他
敷地面積	17,069m ²
延床面積	252,993m ²
階数	地下5階・地上53階建
主要用途	事務所、商業、住宅、ホテル、カンファレンス、駐車場
着工	2010年11月(予定)
竣工	2014年5月(予定)
備考	2009年9月国土交通省より特定建築者に選定

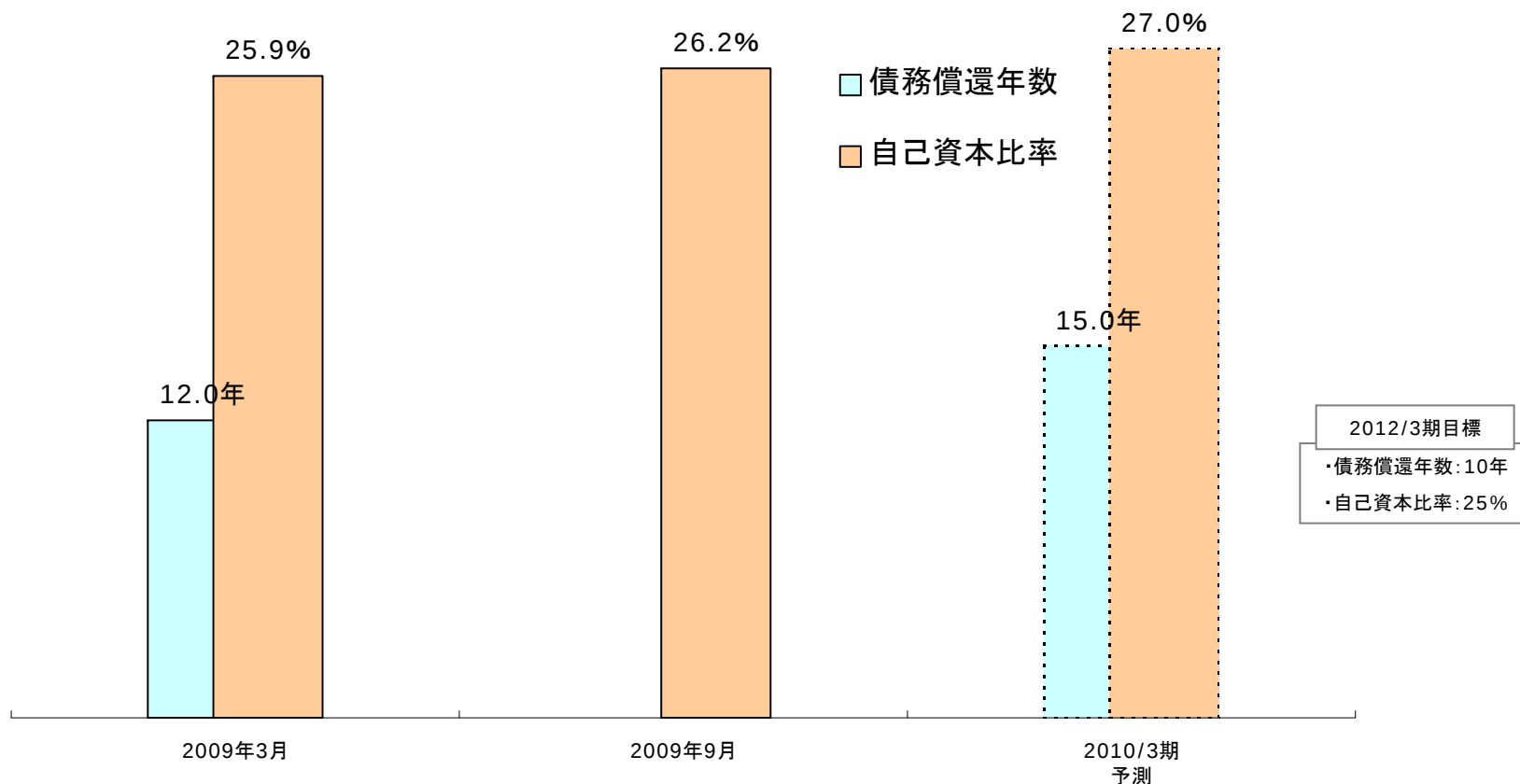
今年度 業績予想

- 営業収益(売上)
 - ビル事業は、六本木ヒルズの一部オフバランス化により減収の見込み
 - 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通期稼働により増収の見込み
- 営業利益
 - ほぼ横這いの見込み
- 経常利益、当期純利益
 - 上海環球金融中心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

- 債務償還年数は、10年3月期に15年となる見込み
- 自己資本比率は、09年9月に26.2%と09年3月から上昇し、10年3月期には、27%へ上昇する見込み



(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	2009/3期	2009/9期	増 減	科 目	2009/3期	2009/9期	増 減
流 動 資 産	(174,905)	(84,419)	(△ 90,485)	流 動 負 債	(219,860)	(210,447)	(△ 9,413)
現 金 及 び 預 金	38,977	37,880	△ 1,097	営 業 未 払 金	11,154	8,459	△ 2,694
受取手形及び営業未収入金	12,654	6,701	△ 5,952	短 期 借 入 金	186,211	178,150	△ 8,061
エ ク イ テ ィ 出 資	76,326	9,852	△ 66,473	未 払 法 人 税 等	338	4,686	4,347
た な 卸 資 産	25,156	18,233	△ 6,923	そ の 他	22,155	19,151	△ 3,004
繰 延 税 金 資 産	804	1,197	393				
そ の 他	21,468	11,009	△ 10,458	固 定 負 債	(588,005)	(593,134)	(5,129)
貸 倒 引 当 金	△ 483	△ 455	27	長 期 借 入 金	485,844	489,246	3,402
				長 期 預 り 金	52,561	53,867	1,305
固 定 資 産	(943,068)	(1,033,111)	(90,043)	退 職 給 付 引 当 金	2,328	2,448	120
有 形 固 定 資 産	(798,511)	(826,476)	(27,964)	繰 延 税 金 負 債	42,902	42,751	△ 150
建 物 及 び 構 築 物	235,789	238,120	2,330	そ の 他	4,367	4,820	452
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	9,897	9,590	△ 306				
工 具 器 具 備 品	6,517	6,348	△ 168	負 債 合 計	807,865	803,582	△ 4,283
土 地	457,715	480,869	23,153				
建 設 仮 勘 定	39,431	45,256	5,824	純 資 産 の 部			
信 託 不 動 産	35,822	35,532	△ 290	資 本 金	65,000	65,000	-
そ の 他	13,336	10,758	△ 2,578	資 本 剰 余 金	55,021	55,021	-
無 形 固 定 資 産	(84,376)	(84,906)	(529)	利 益 剰 余 金	171,484	171,707	223
借 地 権	77,842	78,672	830	自 己 株 式	△ 505	△ 505	-
そ の 他	6,534	6,233	△ 300	その他有価証券評価差額金	△ 159	304	463
投資その他の資産	(60,180)	(121,728)	(61,548)	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 1,845	△ 1,543	301
投資有価証券	19,168	19,890	722	為 替 換 算 調 整 勘 定	524	2,894	2,369
エ ク イ テ ィ 出 資	-	57,862	57,862	少 数 株 主 持 分	20,587	21,070	483
長 期 貸 付 金	14,041	12,950	△ 1,091				
繰 延 税 金 資 産	3,594	4,293	699				
そ の 他	23,769	27,134	3,364				
貸 倒 引 当 金	△ 394	△ 402	△ 8				
				純 資 産 合 計	310,108	313,949	3,841
資 産 合 計	1,117,973	1,117,531	△ 441	負 債・純 資 産 合 計	1,117,973	1,117,531	△ 441

(資料)連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	2008/9期	2009/9期	増 減
営 業 収 益	106,285	87,120	△ 19,165
営 業 原 価	62,358	60,128	△ 2,229
営 業 総 利 益	43,926	26,991	△ 16,935
販売費及び一般管理費	(9,819)	(11,798)	(1,978)
営 業 利 益	34,107	15,192	△ 18,914
営 業 外 収 益	(2,077)	(4,302)	(2,225)
受 取 利 息	532	236	△ 296
受 取 配 当 金	410	1,821	1,410
持分法による投資利益	389	931	542
そ の 他	745	1,313	568
営 業 外 費 用	(11,394)	(8,585)	(△2,809)
支 払 利 息	6,542	8,085	1,543
そ の 他	4,852	499	△ 4,352
経 常 利 益	24,790	10,910	△ 13,879
特 別 利 益	(447)	(164)	(△283)
固 定 資 産 売 却 益	222	57	△ 164
投資有価証券売却益	136	-	△ 136
そ の 他	88	106	17
特 別 損 失	(8,923)	(1,804)	(△7,118)
固 定 資 産 売 却 損	734	188	△ 545
そ の 他	8,188	1,615	△ 6,572
税金等調整前当期純利益	16,314	9,270	△ 7,044
法人税、住民税及び事業税	16,386	5,948	△ 10,437
法 人 税 等 調 整 額	△ 8,138	△ 1,384	6,754
少 数 株 主 損 失	△ 1,611	△ 160	1,451
当 期 純 利 益	9,678	4,865	△ 4,812

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。