



2010年3月期 決算報告

2010年5月19日 森ビル株式会社

2010年3月期決算の概要

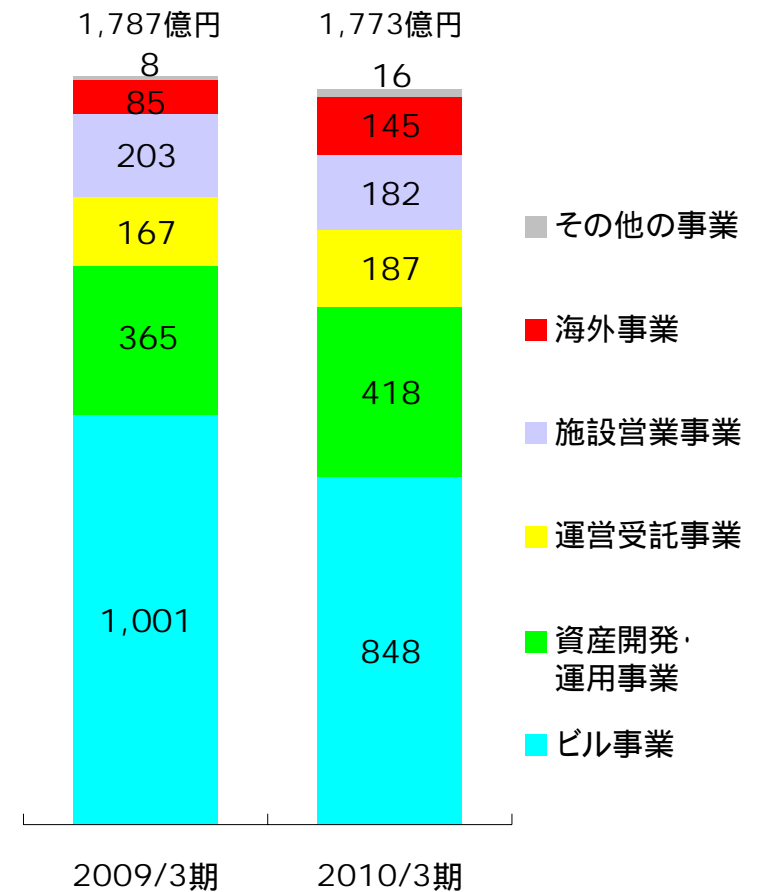
- 経常利益、当期利益は、上海の開業費償却負担等、前期の特殊要因が無くなったことを主因に増益
- 営業収益(売上)は、六本木ヒルズの一部オフバランス化を主因に微減、営業利益については、物件売却益が減少したことにより減益

	2009/3期 実績	2010/3期 実績	増減	
営業収益(売上)	1,787億円	1,773億円	15億円	0.8%
営業原価	1,172億円	1,222億円	49億円	4.2%
販売費及び一般管理費	244億円	242億円	2億円	0.9%
営業利益	371億円	309億円	62億円	16.7%
営業外損益	198億円	105億円	93億円	-
経常利益	173億円	204億円	31億円	17.8%
特別損益	97億円	98億円	1億円	-
当期純利益	41億円	50億円	9億円	21.3%

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

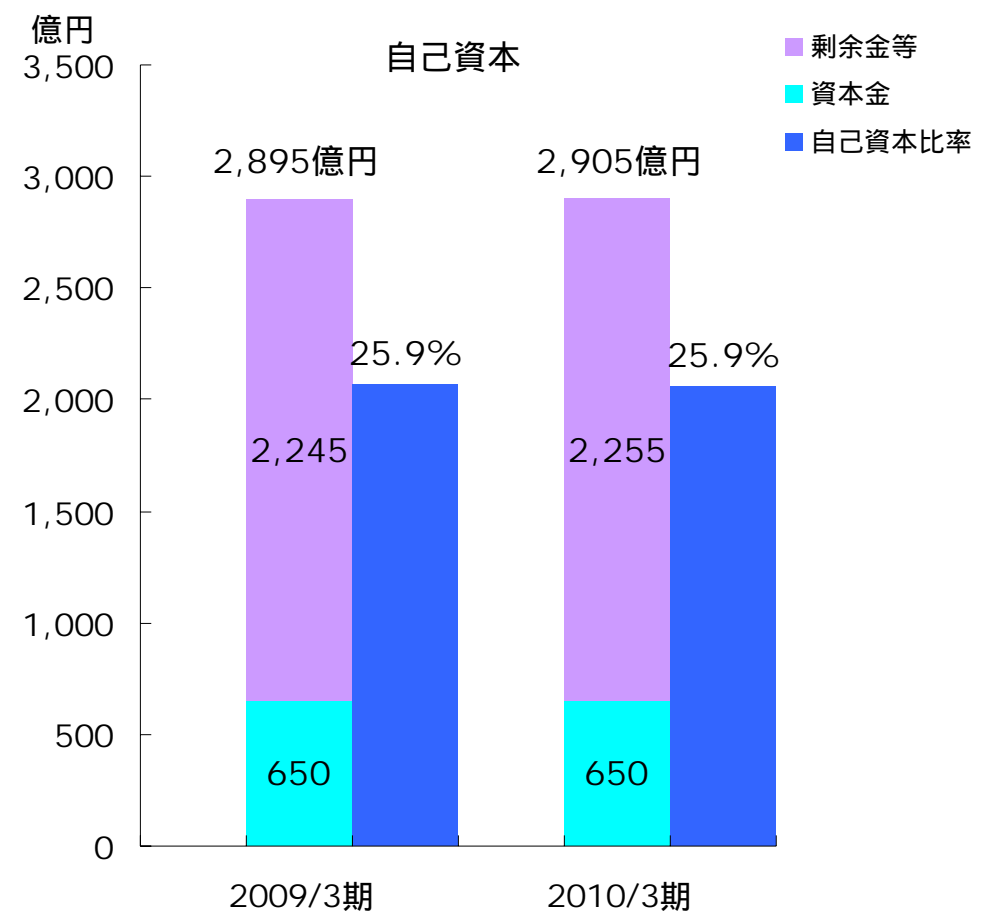
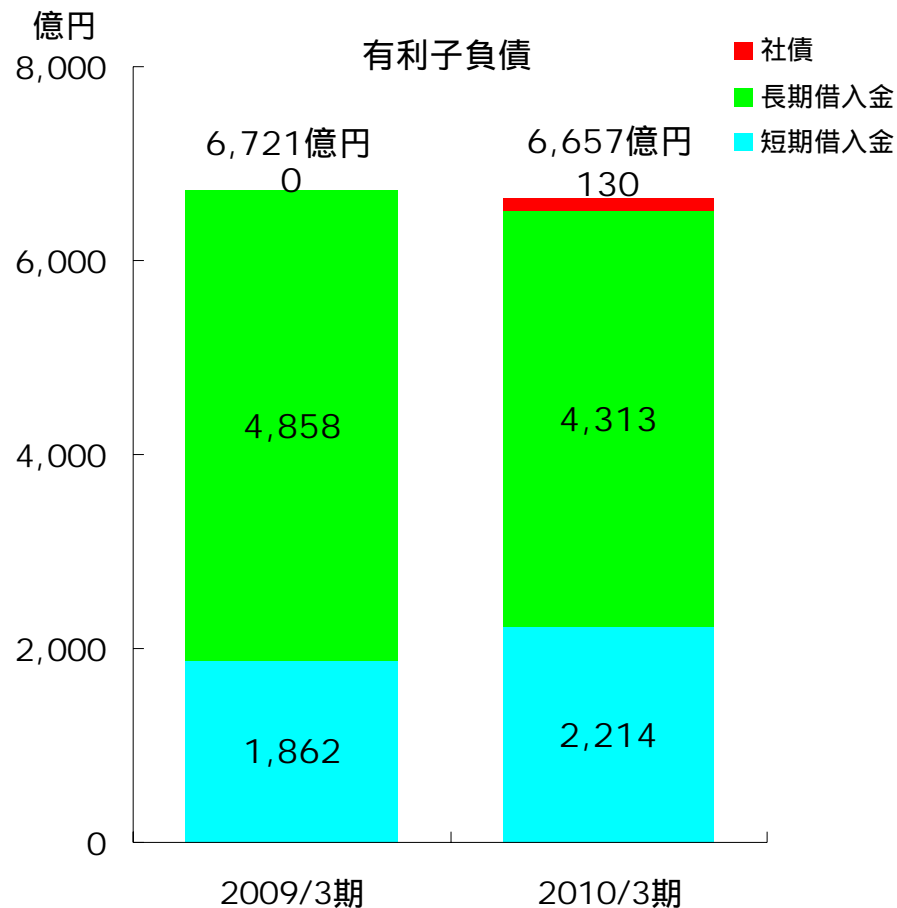
	2009/3期	2010/3期	増減額	増減率
ビル事業	1,001億円	848億円	153億円	15.3%
資産開発・運用事業	365億円	418億円	53億円	14.6%
運営受託事業	167億円	187億円	20億円	11.9%
施設営業事業	203億円	182億円	21億円	10.3%
海外事業	85億円	145億円	60億円	70.0%
その他の事業	8億円	16億円	8億円	111.3%
消去又は全社	42億円	23億円	-	-
営業収益(売上)	1,787億円	1,773億円	15億円	0.8%



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

バランスシートの状況

- 有利子負債は、第1回無担保普通社債を発行する一方で、借入金が減少したことにより、前期比 64億円の6,657億円
- 2010年3月期の自己資本比率は25.9%
- 賃貸等不動産の含み益は、有価証券報告書の開示ベースで5,545億円、六本木ヒルズSPC等のSPCで保有する物件を含む実質ベースで7,644億円



2010年3月期の取り組み

<プロジェクト関係>

- 2009年 9月 8日 (仮称)六本木六丁目三番地計画着工
- 2009年 9月25日 芝三田森ビル竣工
- 2009年 9月30日 環状第二号線 新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業
街区(虎ノ門街区)の特定建築者に決定
- 2009年10月 7日 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業着工
- 2009年12月16日 平河町森タワー/平河町森タワーレジデンス竣工
- 2010年 1月22日 永田町山王森ビル竣工

<財務関係>

- 2010年 2月26日 第1回無担保普通社債を発行

<その他>

- 2009年 9月16日 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
「成田エアラインコネクションサービス」を開始
- 2009年12月11日 商業施設「ヴィーナスフォート」に東京23区初のアウトレット
フロアを新設しリニューアルオープン

2011年3月期の取り組み

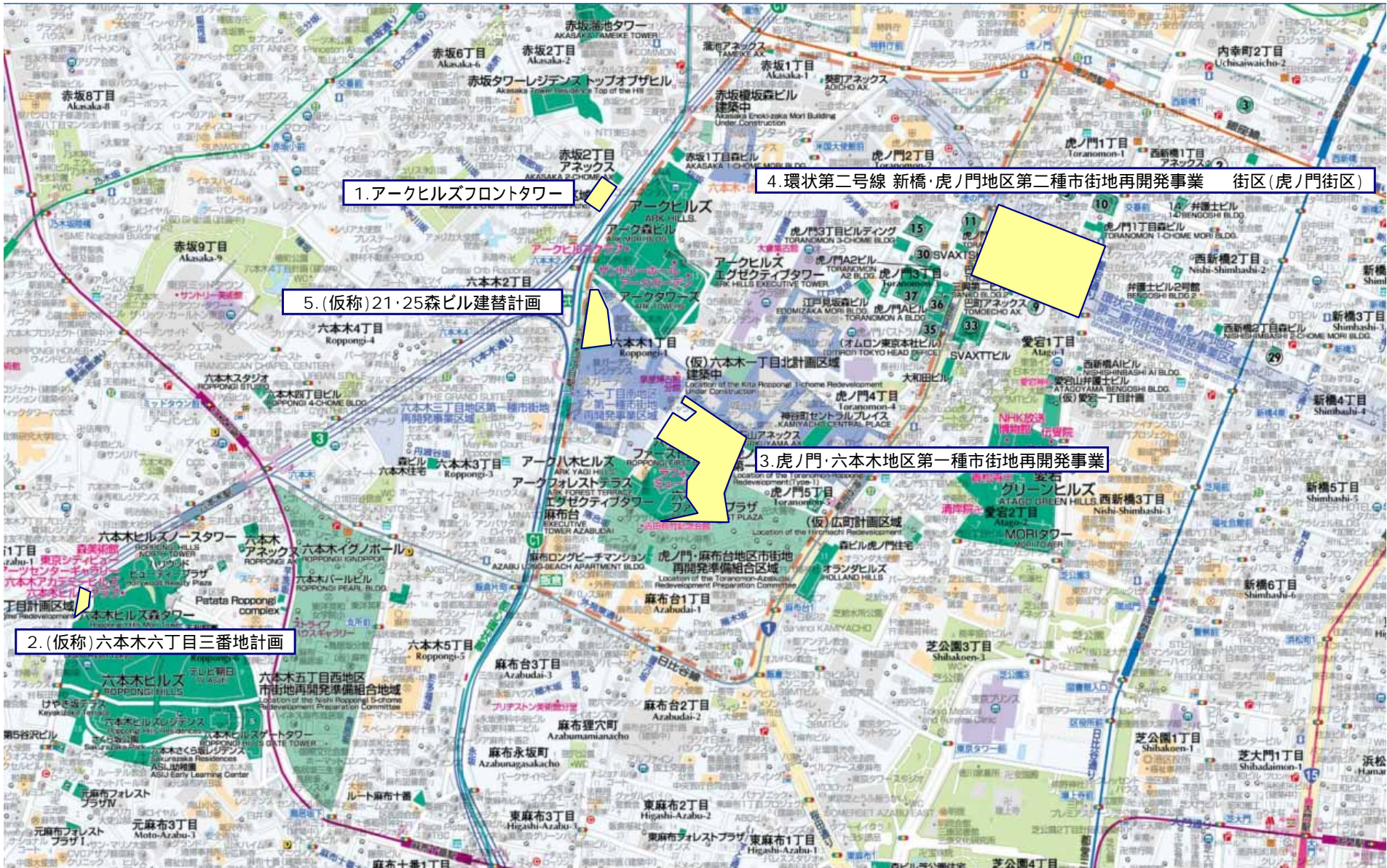
< 建築中プロジェクト >

1. アークヒルズフロントタワー (2011年 1月竣工予定)
2. (仮称)六本木六丁目三番地計画 (2011年 3月竣工予定)
3. 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業 (2012年 6月竣工予定)

< 計画中プロジェクト >

4. 環状第二号線 新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業
街区(虎ノ門街区) (2010年11月着工予定)
5. (仮称)21・25森ビル建替計画 (2011年 4月着工予定)

2011年3月期の取り組み(建築中、計画中プロジェクト)



2011年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)



1. アークヒルズ フロントタワー

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2月
竣工	2011年1月(予定)

2011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	7,574.95㎡
階数	地上10階、地下1階
主要用途	事務所、店舗、住宅 他
着工	2009年9月
竣工	2011年3月(予定)

2011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 第一種市街地再開発事業

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

2011年3月期の取り組み(計画中プロジェクト)



4. 環状第二号線 新橋・虎ノ門地区 第二種市街地再開発事業 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

2011年3月期の取り組み(計画中プロジェクト)



5. (仮称)21・25森ビル建替計画

所在地	東京都港区六本木1丁目
敷地面積	約5,850㎡
延床面積	約56,250㎡
階数	地上20階、地下4階
主要用途	事務所、店舗、駐車場他
着工	2011年4月(予定)
竣工	2013年11月(予定)

2011年3月期 業績予想



- 営業収益(売上)
 - オフィス稼働率の向上、好調な住宅分譲及びホテル事業の改善、上海環球金融中心の稼働率上昇を主因に増収の見込み
- 営業利益、経常利益
 - 営業収益の増収要因と同様の理由により増益の見込み
- 当期純利益
 - 経常利益の増益とともに特別損失が減少することを主因として増益の見込み

	2010/3期 実績	2011/3期 予想	増減	
営業収益(売上)	1,773億円	1,900億円	127億円	7%
営業利益	309億円	360億円	51億円	16%
経常利益	204億円	240億円	36億円	18%
当期純利益	50億円	120億円	70億円	140%

(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	2010/3期	増 減	科 目	2009/3期	2010/3期	増 減
流動資産	(174,905)	(151,749)	(23,155)	流動負債	(219,860)	(273,127)	(53,267)
現金及び預金	38,977	43,655	4,677	営業未払金	7,528	7,351	177
受取手形及び営業未収入金	12,654	10,211	2,443	短期借入金	186,211	221,411	35,199
たな卸資産	25,156	70,874	45,717	未払法人税等	338	12,508	12,169
繰延税金資産	804	1,600	796	賞与引当金	999	841	158
その他	97,795	25,554	72,240	その他	24,782	31,016	6,233
貸倒引当金	483	146	337				
固定資産	(943,068)	(970,290)	(27,222)	固定負債	(588,005)	(538,472)	(49,532)
有形固定資産	(798,511)	(795,165)	(3,346)	社 債	-	13,000	13,000
建物及び構築物	235,789	223,748	12,041	長期借入金	485,844	431,321	54,523
機械装置及び運搬具	9,897	9,770	126	退職給付引当金	2,328	2,664	336
工具器具備品	6,517	6,357	159	役員退職慰労引当金	1,166	1,163	2
土地	457,715	444,528	13,187	繰延税金負債	42,902	33,683	9,218
建設仮勘定	39,431	27,370	12,061	その他	55,763	56,639	876
信託不動産	35,822	35,288	534				
その他	13,336	48,101	34,764	負債合計	807,865	811,600	3,734
無形固定資産	(84,376)	(82,043)	(2,333)				
借地権	77,842	76,451	1,391	純 資 産 の 部			
その他	6,534	5,591	942	資 本 金	65,000	65,000	-
投資その他の資産	(60,180)	(93,081)	(32,901)	資本剰余金	55,021	55,021	-
投資有価証券	19,168	25,581	6,412	利益剰余金	171,484	169,113	2,370
エクイティ出資	-	34,588	34,588	自己株式	505	505	-
長期貸付金	14,041	11,724	2,317	その他有価証券評価差額金	159	1,565	1,724
繰延税金資産	3,594	4,924	1,329	繰延ヘッジ損益	1,845	1,183	661
その他	(23,769)	17,437	6,332	為替換算調整勘定	524	1,451	926
貸倒引当金	(394)	1,174	779	少数株主持分	20,587	19,976	610
				純資産合計	310,108	310,439	331
資産合計	1,117,973	1,122,040	4,066	負債純資産合計	1,117,973	1,122,040	4,066

(資料) 連結比較損益計算書

(単位: 百万円)



科 目	2009/3期	2010/3期	増 減
営 業 収 益	178,729	177,269	1,459
営 業 原 価	117,237	122,170	4,933
営 業 総 利 益	61,492	55,099	6,393
販売費及び一般管理費	(24,359)	(24,152)	(207)
営 業 利 益	37,133	30,947	6,186
営 業 外 収 益	(4,006)	(6,206)	(2,199)
受 取 利 息	1,085	451	634
受 取 配 当 金	597	1,845	1,248
持分法による投資利益	1,334	1,781	446
そ の 他	989	2,128	1,139
営 業 外 費 用	(23,817)	(16,755)	(7,062)
支 払 利 息	14,367	15,886	1,519
開 業 費 償 却	3,683	-	3,683
そ の 他 金 融 費 用	1,810	-	1,810
そ の 他	3,956	868	3,088
経 常 利 益	17,322	20,398	3,076
特 別 利 益	(34,280)	(25,394)	(8,886)
固 定 資 産 売 却 益	31,720	25,012	6,708
そ の 他	2,559	381	2,177
特 別 損 失	(44,012)	(35,180)	(8,832)
過年度開業準備関連費用	5,764	-	5,764
固 定 資 産 圧 縮 損	14,726	-	14,726
エクイティ出資評価損	-	27,521	27,521
匿名組合清算損失	-	5,135	5,135
そ の 他	23,521	2,523	20,998
税金等調整前当期純利益	7,589	10,611	3,022
法人税、住民税及び事業税	8,211	17,188	8,977
法 人 税 等 調 整 額	2,699	10,994	8,295
少 数 株 主 損 失	2,043	581	1,462
当 期 純 利 益	4,122	4,999	877

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。