



2011年3月期 中間決算報告

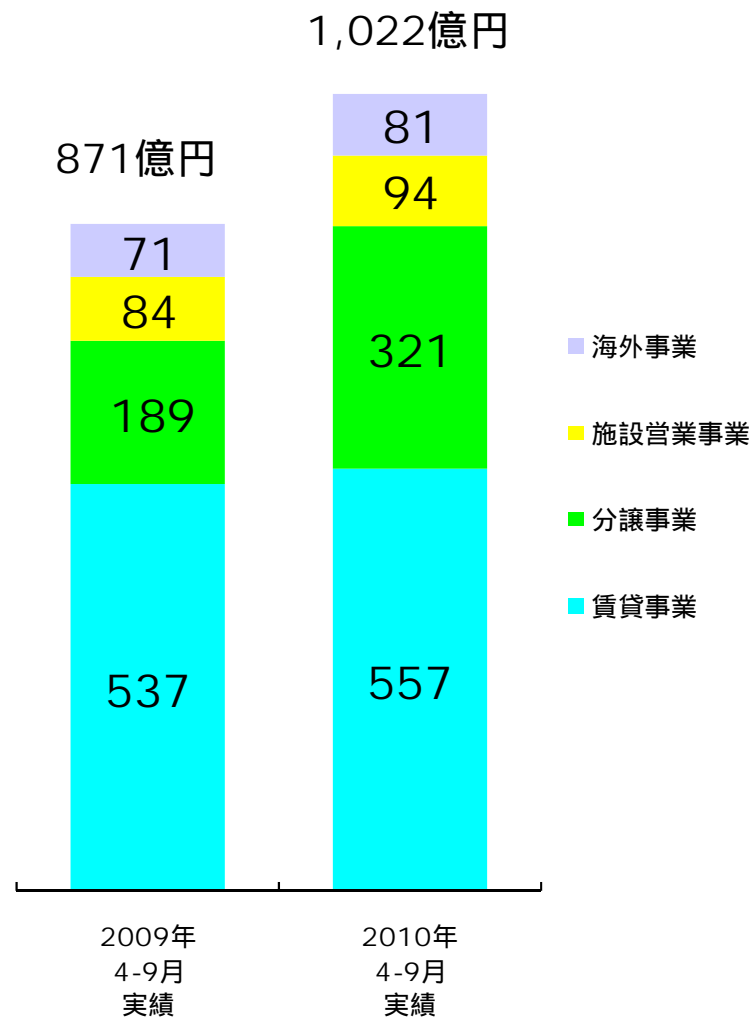
2010年11月18日
森ビル株式会社

2011年3月期中間決算の概要

| | 2009年 4-9月 実績 | 2010年 4-9月 実績 | 増減 | |
|------------|---------------------|---------------------|--------|--------|
| 営業収益(売上) | 871億円 | 1,022億円 | +151億円 | +17.3% |
| 営業原価 | 601億円 | 698億円 | +97億円 | +16.1% |
| 販売費及び一般管理費 | 120億円 | 118億円 | △2億円 | △1.4% |
| 営業利益 | 150億円 | 206億円 | +56億円 | +37.0% |
| 営業外損益 | △43億円 | △62億円 | △19億円 | - |
| 経常利益 | 108億円 | 144億円 | +37億円 | +34.3% |
| 特別損益 | △16億円 | △11億円 | +5億円 | - |
| 中間純利益 | 48億円 | 77億円 | +30億円 | +62.2% |

営業収益(売上)の内訳

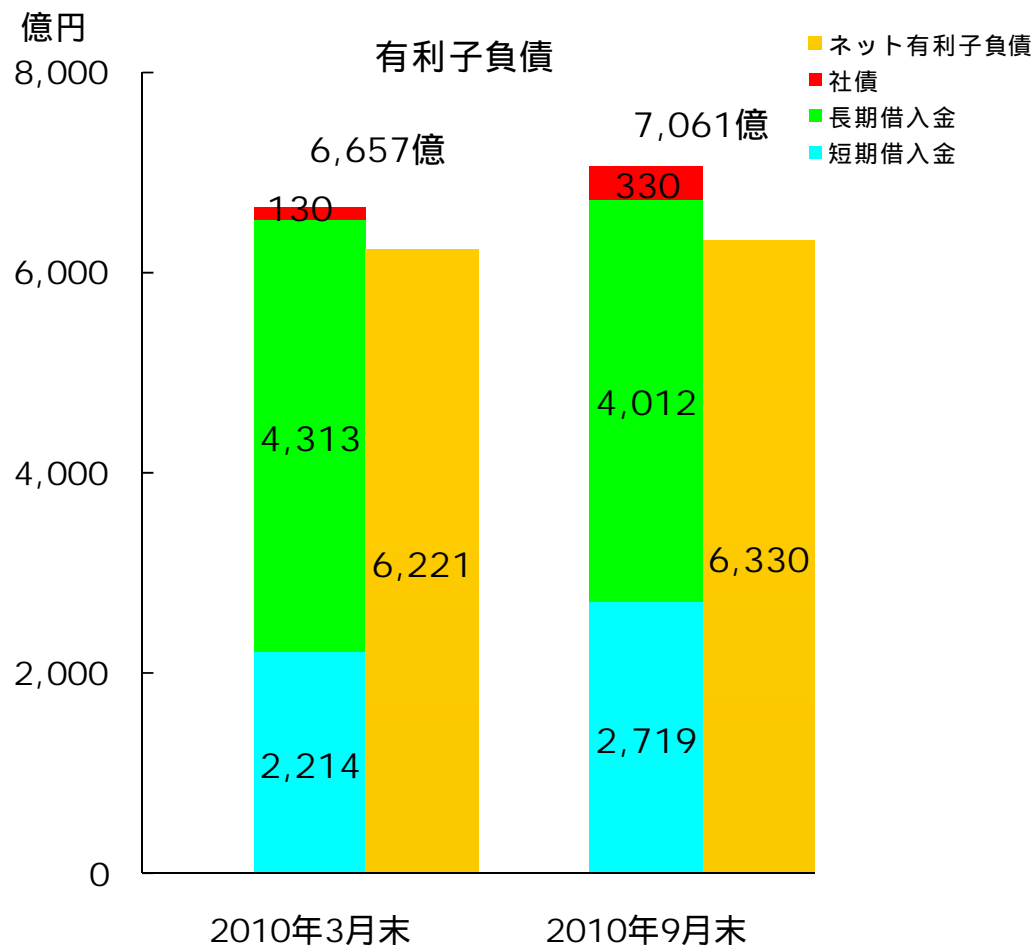
| | 2009年 4-9月 実績 | 2010年 4-9月 実績 | 増減額 | 増減率 |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------|
| 賃貸事業 | 537億円 | 557億円 | +21億円 | +3.8% |
| 分譲事業 | 189億円 | 321億円 | +132億円 | +69.7% |
| 施設営業事業 | 84億円 | 94億円 | +10億円 | +12.2% |
| 海外事業 | 71億円 | 81億円 | +9億円 | +13.0% |
| 消去又は全社 | △10億円 | △31億円 | - | - |
| 営業収益(売上) | 871億円 | 1,022億円 | +151億円 | +17.3% |



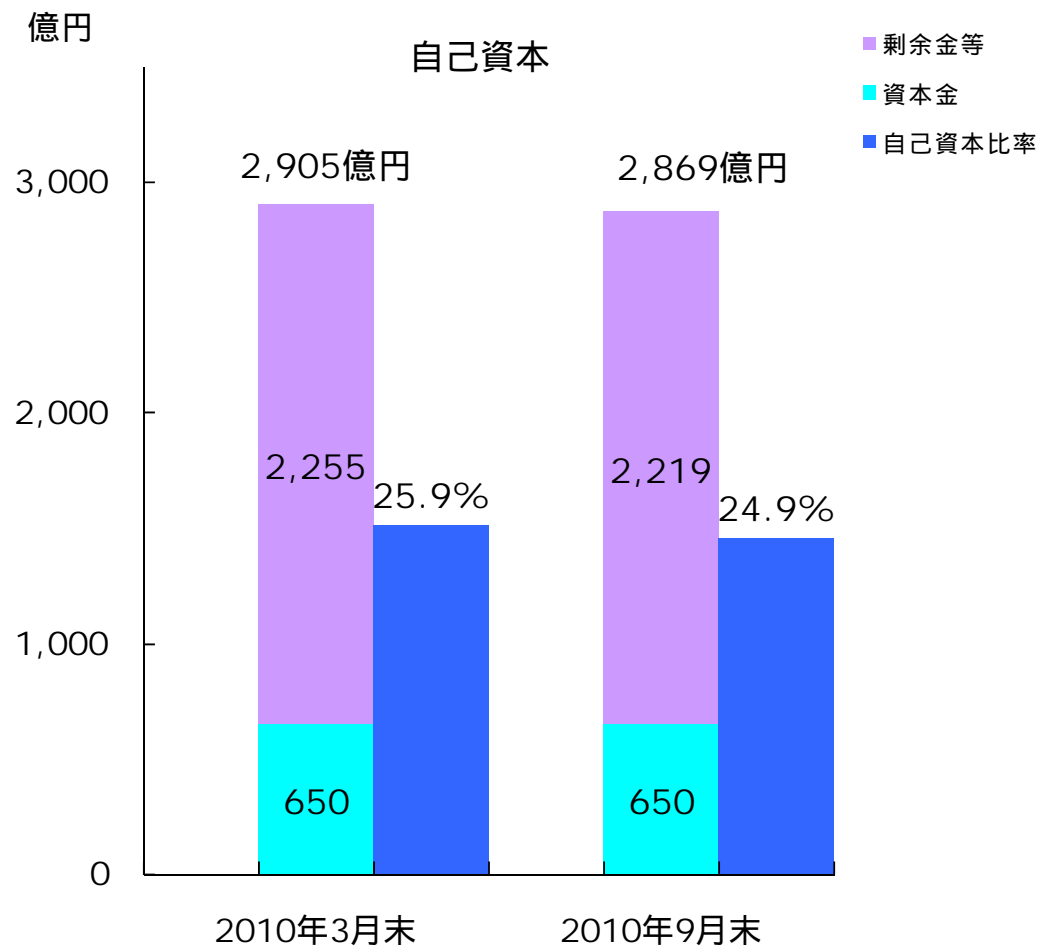
2011年3月期よりセグメントを変更しております。新セグメントの内容は以下の通りです。

| | |
|--------|---------------------------------------|
| 賃貸事業 | 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、その他 |
| 分譲事業 | 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 | 海外における都市開発・賃貸管理事業等 |

バランスシート状況



ネット有利子負債: 有利子負債 - (現金 + 現金同等物)



< プロジェクト関係 >

2010年 6月 ・アークヒルズフロントタワー上棟

< 財務関係 >

2010年 4月 ・第2回公募社債を発行

2010年 9月 ・グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社の株式を取得

・森ヒルズリート投資法人と不動産相互売買を実施

< その他 >

2010年 5月 ・六本木ヒルズ「生物多様性につながる企業のみどり100選」認定

2010年 7月 ・千代田区平河町に「アカデミーヒルズ平河町ライブラリー」を開設

・アークヒルズに多目的スペース「the club room」オープン

2010年 8月 ・虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業がCASBEE最高評価「Sランク」の公式認証を取得

2010年 9月 ・ゴルフ場と一体となった「ヒルズゴルフアカデミー虎ノ門」オープン

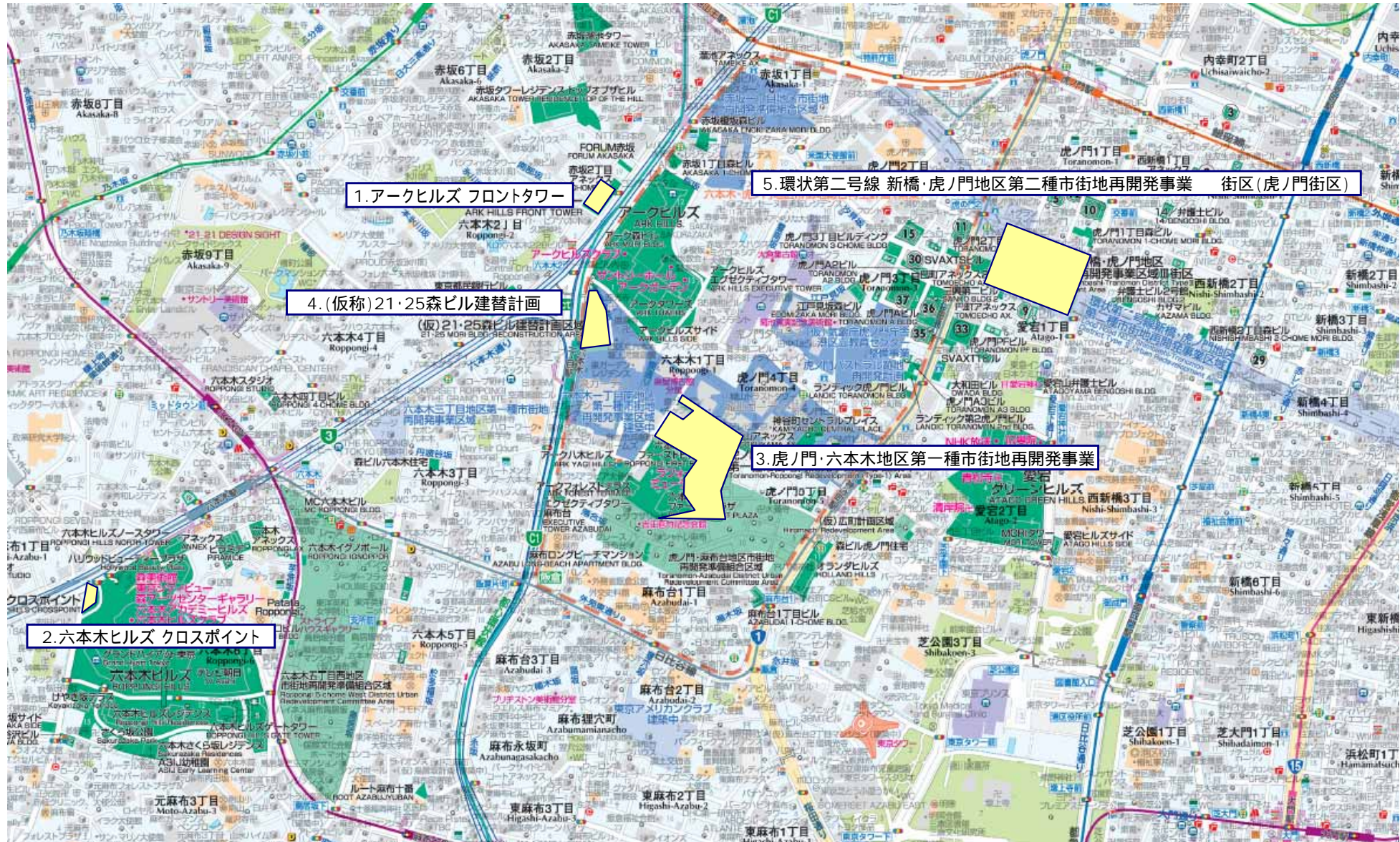
< 建築中プロジェクト >

1. アークヒルズフロントタワー (2011年 1月竣工予定)
2. 六本木ヒルズ クロスポイント (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. (仮称)21・25森ビル建替計画 (2011年 4月着工予定)
5. 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) (2011年 春着工予定)

2011年3月期の取り組み(建築中、計画中プロジェクト)





外観イメージ

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 | 約2,006㎡ |
| 延床面積 | 約24,823㎡ |
| 階数 | 地上22階、地下1階 |
| 主要用途 | 事務所、住宅、店舗、駐車場 |
| 着工 | 2009年2月 |
| 竣工 | 2011年1月末(予定) |



周辺エリア

2. 六本木ヒルズ クロスポイント



外観イメージ



オフィスエントランス



オフィスイメージ

| | |
|------|---------------|
| 所在地 | 東京都港区六本木6丁目 |
| 敷地面積 | 約1,004㎡ |
| 延床面積 | 約7,579㎡ |
| 階数 | 地上10階、地下1階 |
| 主要用途 | 事務所、店舗、住宅、駐車場 |
| 着工 | 2009年9月 |
| 竣工 | 2011年3月(予定) |



周辺エリア

3. 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業



外観イメージ



低層部の緑化イメージ

| | |
|------|-------------------------------------|
| 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15,370㎡ C-2地区 約510㎡ |
| 延床面積 | 約143,720㎡ |
| 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、住宅、店舗 |
| 着工 | 2009年10月 |
| 竣工 | 2012年6月(予定) |



周辺エリア

4. (仮称)21・25森ビル建替計画



外観イメージ

| | |
|------|--------------|
| 所在地 | 東京都港区六本木1丁目 |
| 敷地面積 | 約5,844㎡ |
| 延床面積 | 約55,500㎡ |
| 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) |



周辺エリア

5. 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)



外観イメージ



環状二号線イメージ

| | |
|------|-------------------------------|
| 所在地 | 東京都港区虎ノ門1丁目 |
| 敷地面積 | 約17,100㎡ |
| 延床面積 | 約244,300㎡ |
| 階数 | 地上52階・地下5階 |
| 主要用途 | 事務所、住宅、商業、ホテル、カンファレンス、 駐車場 |
| 着工 | 2011年春 (予定) |
| 竣工 | 2014年9月(予定) |

2011年3月期 業績予想

| | 2010年3月期 実績 | 2011年3月期 予想 | 対前期増減 | | 2011年3月期 当初予想 (10年5月発表) |
|----------|----------------|----------------|--------|-------|-------------------------------|
| 営業収益(売上) | 1,773億円 | 1,900億円 | +127億円 | +7% | 1,900億円 |
| 営業利益 | 309億円 | 360億円 | +51億円 | +16% | 360億円 |
| 経常利益 | 204億円 | 240億円 | +36億円 | +18% | 240億円 |
| 当期純利益 | 50億円 | 120億円 | +70億円 | +140% | 120億円 |

(資料) 連結比較損益計算書

(単位:百万円)

| 科 目 | 2009年9月 | 2010年9月 | 増減 |
|----------------|---------|---------|--------|
| 営 業 収 益 | 87,120 | 102,193 | 15,073 |
| 営 業 原 価 | 60,128 | 69,814 | 9,685 |
| 営 業 総 利 益 | 26,991 | 32,378 | 5,387 |
| 販売費及び一般管理費 | 11,957 | 11,787 | 169 |
| 営 業 利 益 | 15,033 | 20,591 | 5,557 |
| 受 取 利 息 | 236 | 234 | 1 |
| 受 取 配 当 金 | 1,821 | 47 | 1,773 |
| 為 替 差 益 | 771 | - | 771 |
| 持分法による投資利益 | 931 | 511 | 420 |
| そ の 他 | 541 | 1,743 | 1,202 |
| 営 業 外 収 益 | 4,302 | 2,537 | 1,765 |
| 支 払 利 息 | 8,085 | 7,842 | 242 |
| そ の 他 | 499 | 847 | 348 |
| 営 業 外 費 用 | 8,585 | 8,690 | 105 |
| 経 常 利 益 | 10,751 | 14,438 | 3,686 |
| 前 期 損 益 修 正 益 | 54 | - | 54 |
| 貸倒引当金戻入等 | 36 | - | 36 |
| 投資有価証券売却益 | - | 86 | 86 |
| 固定資産売却益 | 57 | 34 | 23 |
| そ の 他 | 15 | 55 | 40 |
| 特 別 利 益 | 164 | 176 | 12 |
| 固定資産売却損 | 188 | 427 | 238 |
| 固定資産除却損 | 273 | 69 | 204 |
| 投資有価証券評価損 | 399 | 661 | 261 |
| 賃貸借契約解約損 | 814 | - | 814 |
| そ の 他 | 127 | 114 | 12 |
| 特 別 損 失 | 1,804 | 1,272 | 531 |
| 税金等調整前中間純利益 | 9,111 | 13,341 | 4,230 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 5,948 | 8,386 | 2,437 |
| 法人税等調整額 | 1,448 | 2,540 | 1,091 |
| 法人税等合計 | 4,500 | 5,846 | 1,346 |
| 少数株主損益調整前中間純利益 | - | 7,495 | - |
| 少数株主損失() | 160 | 243 | 83 |
| 中 間 純 利 益 | 4,771 | 7,738 | 2,967 |

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。