



虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業(2012年8月完成予定)

2012年3月期 中間決算報告

2011年11月24日
森ビル株式会社

2012年3月期 中間決算概要

2012年3月期 中間連結損益計算書の概要



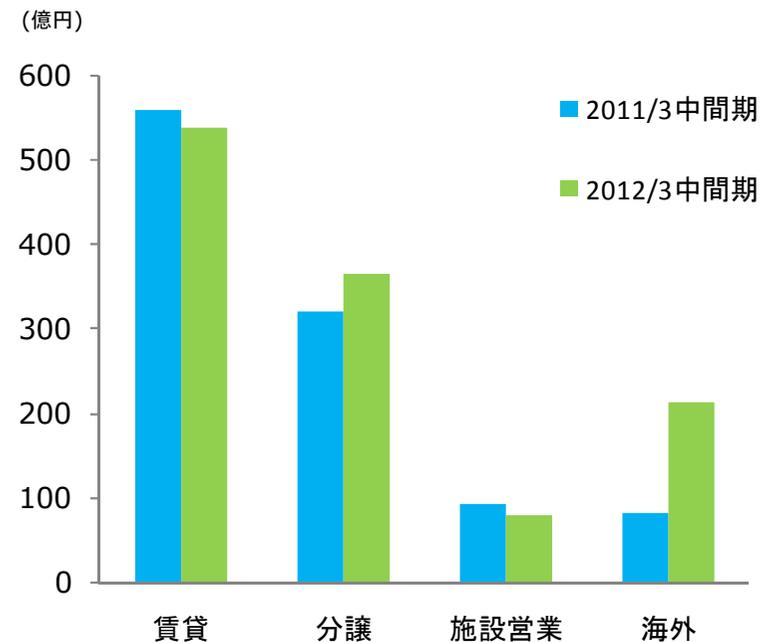
(単位:億円)

	2011/3 中間期	2012/3 中間期	対前年同期	
			増減額	増減率
営業収益(売上)	1,021	1,127	+105	+10%
営業利益	205	344	+138	+67%
営業外収益	25	24	△1	
営業外費用	86	81	△5	
経常利益	144	287	+142	+99%
特別利益	1	16	+14	
特別損失	12	92	+79	
税引前中間純利益	133	210	+77	
中間純利益	77	120	+43	+56%

2012年3月期中間決算 営業収益(売上)の内訳

(単位:億円)

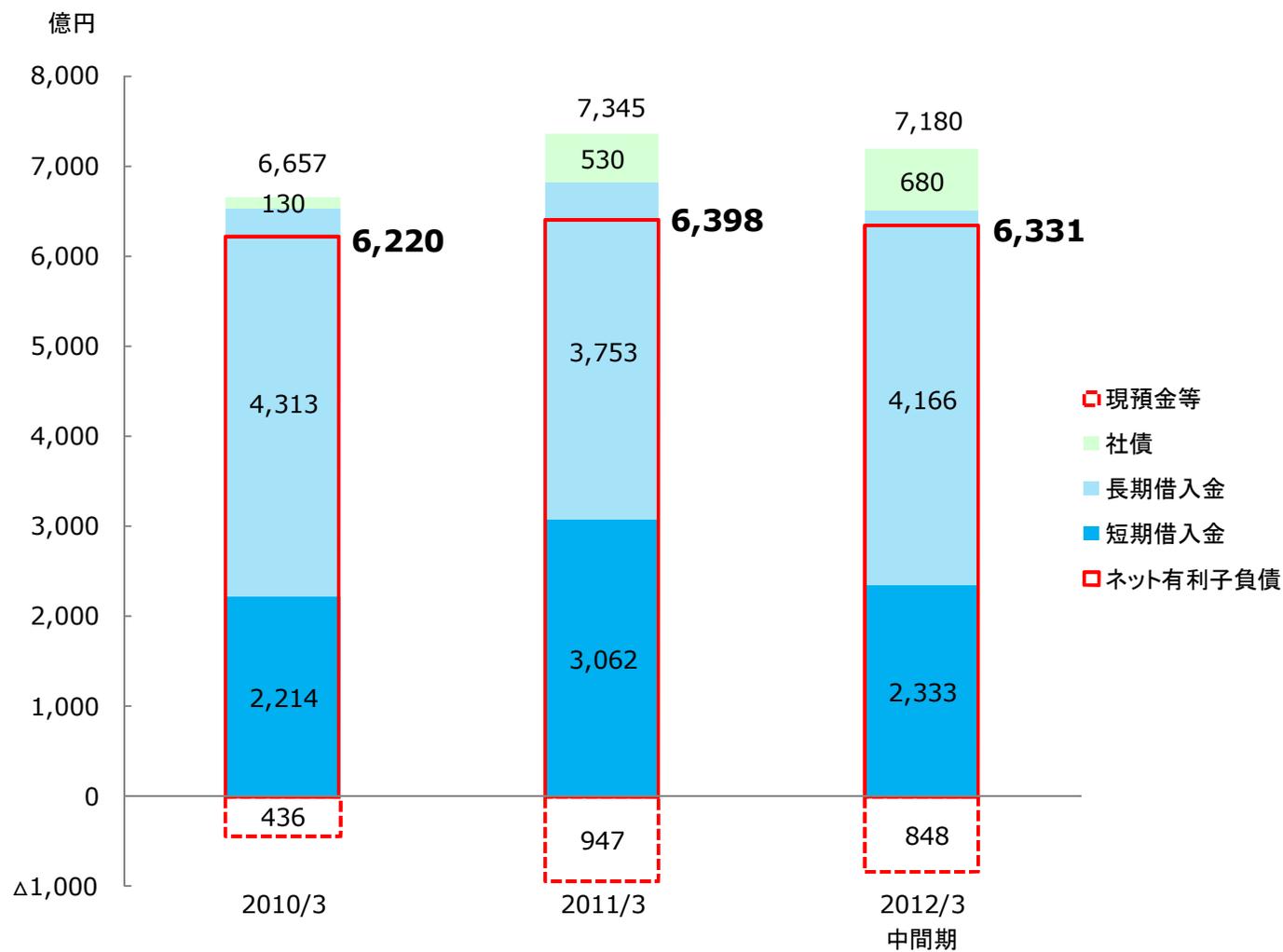
セグメント	2011/3 中間期	2012/3 中間期	対前年同期
賃貸	557	537	△19
分譲	320	364	+43
施設営業	93	78	△15
海外	80	213	+133
調整額	△ 30	△ 67	△36
営業収益(売上)	1,021	1,127	+105



◆セグメントの内容

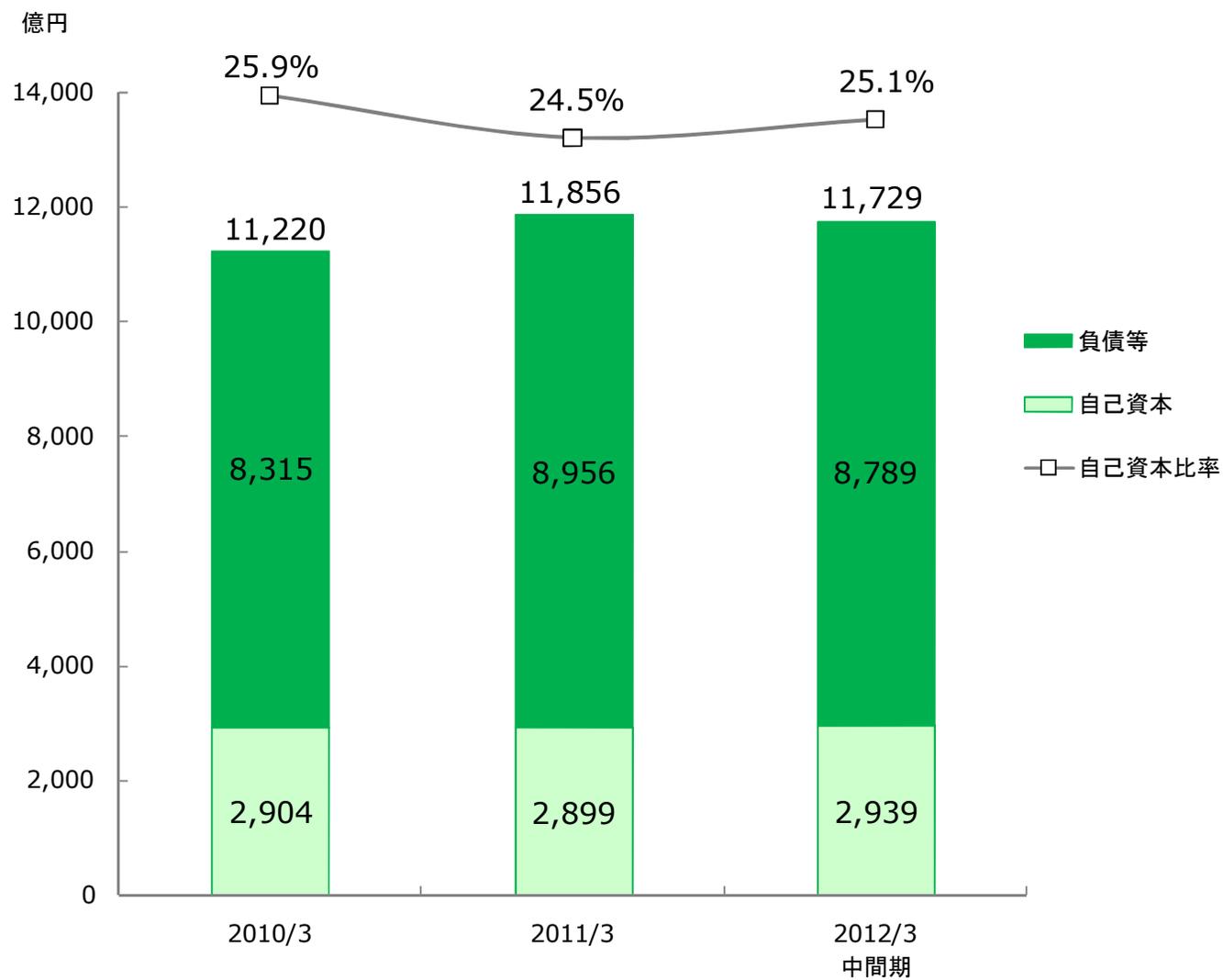
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業、その他
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業、老人ホーム事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等
調整額	各セグメント間の取引額を消去

2012年3月期中間決算 有利子負債の状況



※ネット有利子負債:有利子負債－現預金等

2012年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



2012年3月期 業績予想

2012年3月期 業績予想



(単位:億円)

	2012/3 前回予想	2012/3 今回予想	増減		2011/3 実績
営業収益(売上)	1,900	2,000	+100	+5%	2,091
営業利益	330	440	+110	+33%	390
経常利益	230	330	+100	+43%	251
当期純利益	90	140	+50	+56%	70

2012年3月期の取り組み

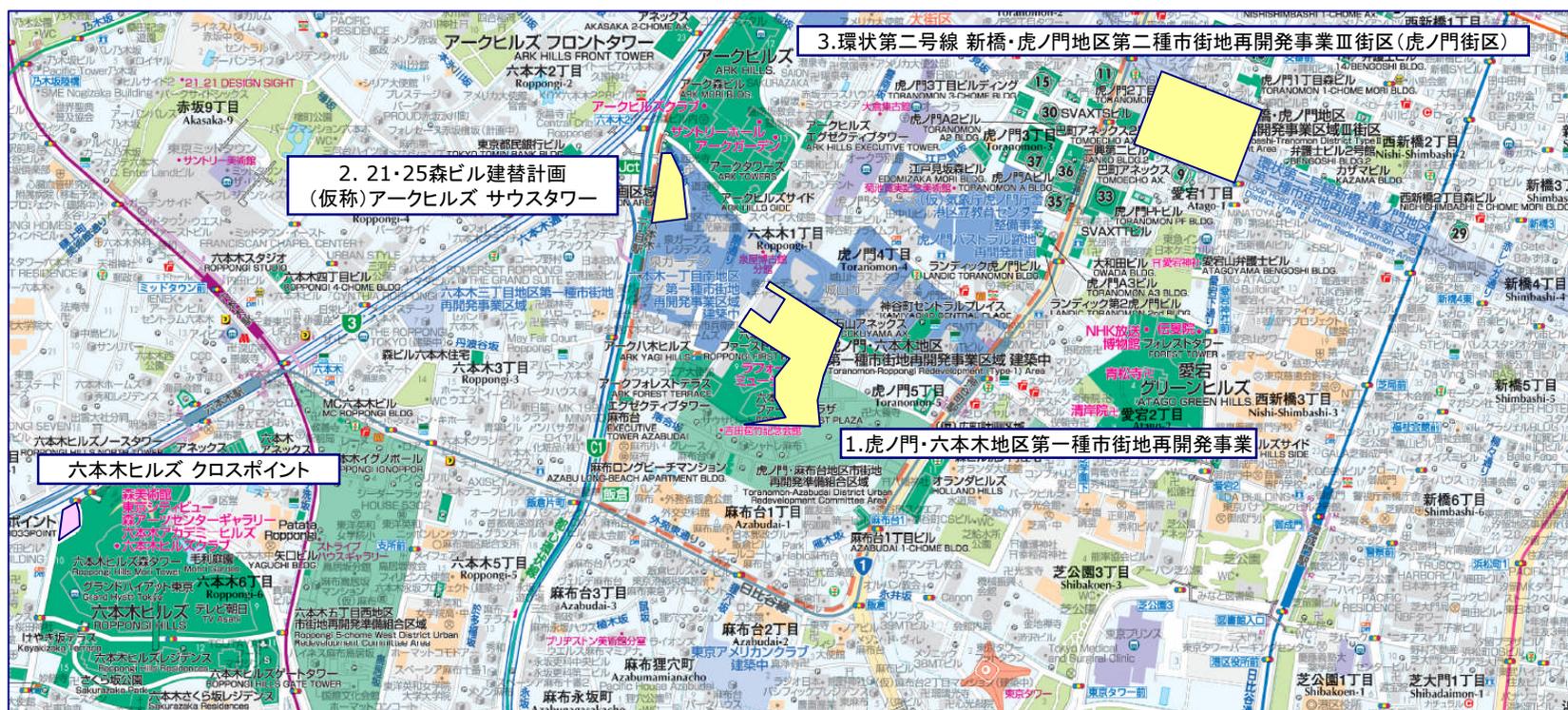
2012年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)

<建築中プロジェクト>

1. **虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業**
 - 2009年10月着工、2012年8月竣工予定
2. **21・25森ビル建替計画 (仮称)アーキヒルズ サウスタワー**
 - 2011年4月着工、2013年6月竣工予定
3. **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)**
 - 2011年4月着工、2014年竣工予定

<その他>

1. **六本木ヒルズ クロスポイント**
 - 2009年9月着工、2011年3月竣工、2011年7月全館オープン



2012年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)

1. 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業



2011年11月撮影

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8月(予定)

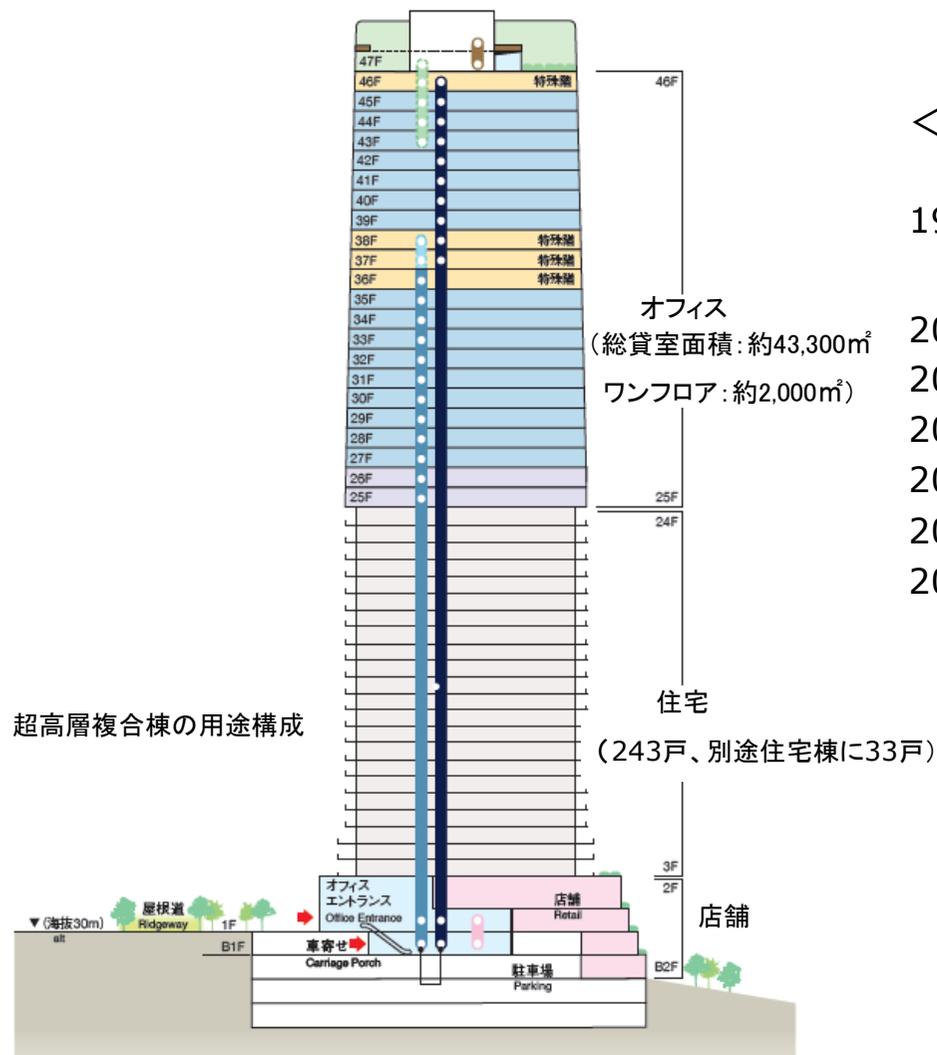


外構部の緑化イメージ

「緑の生活都心」をコンセプトに生物多様性に配慮し、在来種や潜在自然植生を取り入れ、地域の自然再生を目指す。

2012年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)

1. 虎ノ門・六本木地区 第一種市街地再開発事業



<事業経緯>

- | | |
|----------|-----------------------|
| 1989年 | 地元との街づくりに関する勉強会を開始 |
| | ⋮ |
| 2001年12月 | 虎ノ門・六本木地区市街地再開発準備組合設立 |
| 2007年 8月 | 都市計画決定告示 |
| 2008年 7月 | 虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合設立 |
| 2009年 2月 | 権利変換計画認可 |
| 2009年10月 | 本体工事着工 |
| 2012年 8月 | 竣工予定 |

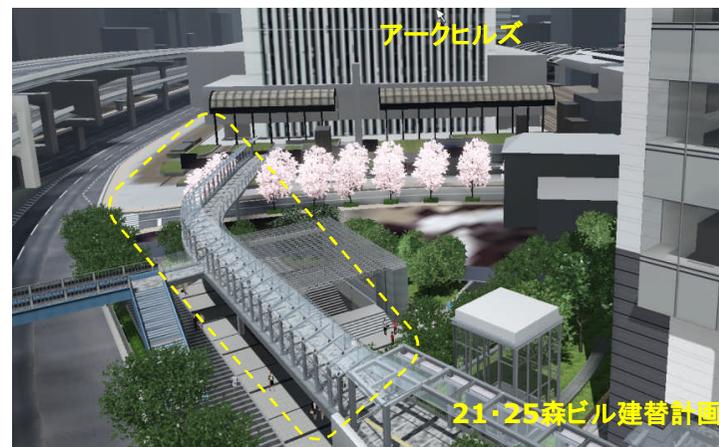
2012年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)

2. 21・25森ビル建替計画 (仮称)アークヒルズ サウスタワー



六本木通り首都高速側から臨む

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55,050㎡
階数	地上20階、地下4階
主要用途	事務所、店舗、駐車場
着工	2011年4月
竣工	2013年6月(予定)



アークヒルズとデッキで接続し、当区域の利便性と地域の回遊性を向上

2012年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)

3.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)



汐留方面から臨む

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4月
竣工	2014年(予定)



立体道路制度と人工地盤の活用により開放的な広場・緑地を創出

2012年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)

3.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)



<事業経緯>

- 1946年 3月 マッカーサー道路※ 環状二号線 都市計画決定
- 1989年 6月 立体道路制度の創設
- 1996年11月 「環状二号線(新橋～虎ノ門)地区まちづくり協議会」設立
- 1998年12月 市街地再開発事業 都市計画決定
環状二号線 都市計画変更(平面街路から地下トンネルへ)
- 2002年 5月 当社、西松建設が事業協力者に決定
- 2002年10月 市街地再開発事業 事業決定
- 2009年 9月 当社がⅢ街区(虎ノ門街区)の特定建築者予定者に決定
- 2011年 4月 Ⅲ街区本体工事着工
- 2014年 竣工予定



環状第2号線位置図

- 今回事業区間
- 環状第2号線供用区間
- 環状第2号線未整備区間

(資料:東京都作成)

※“幻のマッカーサー道路”の所以(諸説あり)

米国が虎の門の米国大使館から竹芝桟橋までの凱旋道路の整備を要請したとされ、GHQ(連合軍司令部)の最高司令官の名に因んで呼ばれるようになった。

【環状第二号線について】

環状第二号線の道路計画は、1946年に都市計画決定された後、新橋・虎ノ門区間は、実現を見ないまま長い期間が経過。1989年の立体道路制度の創設により、道路整備に併せて再開発ビルの整備が可能となったことで、当区間の事業実施に向けた合意形成が進み、現在は2014年の完成に向け建築工事中。

2012年3月期の取り組み(建築中プロジェクト)

3.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)

超高層タワーの地下を貫通する自動車道路。地上部は幅員40mの東京のメインストリートとなる。



2011年8月撮影



2011年11月撮影

2012年3月期の取り組み(コンサルティング事業)

2011年8月 韓国における初の大規模複合再開発コンサルティング事業として「D-Cube City」オープン



関連会社である森ビル都市企画の海外都市開発コンサルティング事業において初の大規模プロジェクトのオープン。
 なお、オープン後の街の運営についてもコンサルティング業務を受託予定。

所在地	韓国ソウル市九老区新道林洞 360-45
敷地面積	約26,000m ²
延床面積	約350,000m ²
主要用途	事務所、住宅、ホテル、店舗、ミュージカルホール、コンベンション
事業者	大成産業株式会社(韓国)
施工者	大成産業株式会社(韓国)
森ビル都市企画 受託内容	立地環境分析、開発戦略策定、事業性分析、マーケティング計画、設計関連業務、テナントリーシング、運営管理支援 等
着工	2007年11月
竣工	2011年6月



当社の海外事業拠点



2012年3月期の取り組み(環境・緑化)

<環境面での受賞>

- 2011年5月 ・平成23年度 都市景観大賞「都市空間部門」特別賞を受賞 (アークヒルズ)
- 2011年5月 ・「優良特定地球温暖化対策事業所」に認定 (六本木ヒルズ(3棟)、アーク森ビル、表参道ヒルズ)
- 2011年7月 ・「優良特定地球温暖化対策事業所」に認定 (六本木ヒルズエネルギーセンター)



アークヒルズ(1986年竣工)



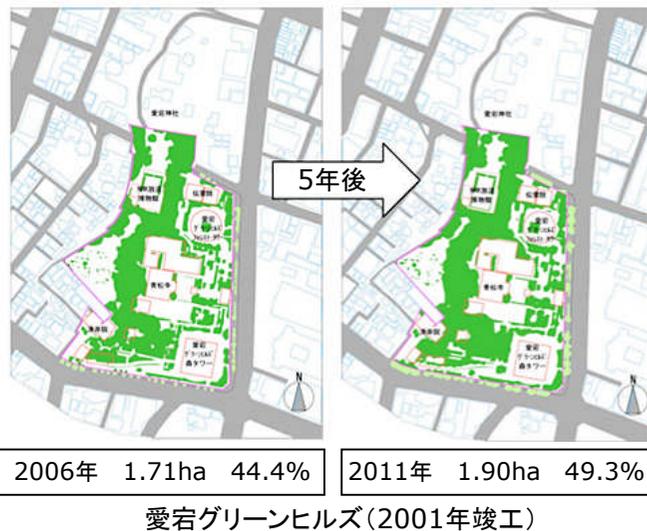
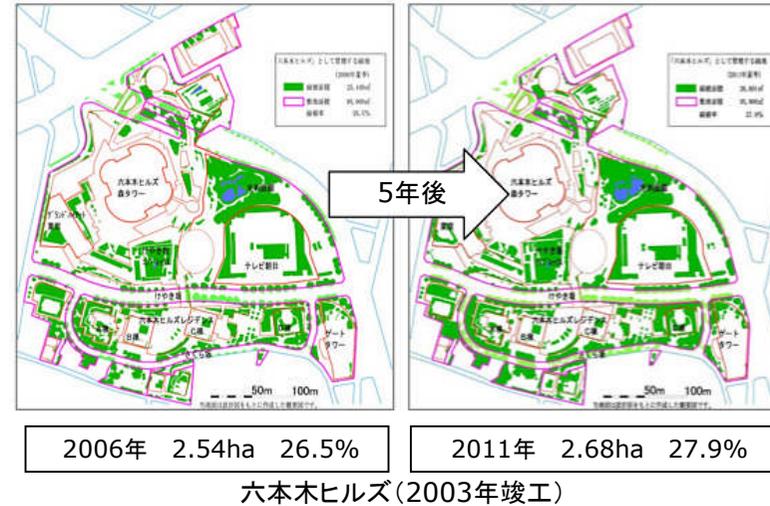
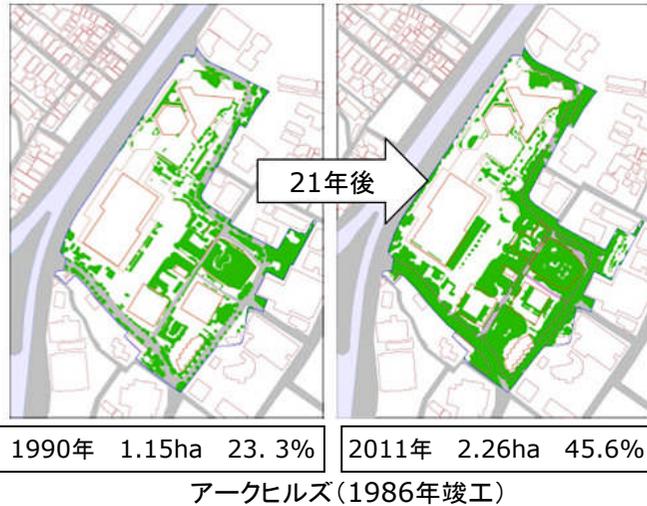
六本木ヒルズ(2003年竣工)



表参道ヒルズ(2006年竣工)

2012年3月期の取り組み(環境・緑化)

主要プロジェクトにおける緑被率の変化



	敷地面積	緑被面積	緑被率
アークヒルズ	4.96ha	2.26ha	45.61%
赤坂溜池タワー	0.57ha	0.25ha	42.89%
愛宕グリーンヒルズ	3.85ha	1.90ha	49.34%
元麻布ヒルズ	1.23ha	0.61ha	49.64%
六本木ヒルズ	9.59ha	2.68ha	27.94%
オランダヒルズ	0.38ha	0.09ha	25.22%
表参道ヒルズ	0.61ha	0.20ha	33.59%

当社主要施設の緑被率(2011年8月調査)

2012年3月期の取り組み

<文化・芸術の取組み 森美術館展覧会>

「フレンチ・ウィンドウ展」

2011年3月～8月



フランスで最も権威ある現代美術コレクターの団体「ADIAF」が主催する「マルセル・デュシャン賞」の10周年を記念して開催。来館人数:42万人。
(主催:朝日新聞社他)

「メタボリズムの未来都市展」

2011年9月～2012年1月(開催中)



新陳代謝を意味し、60年代に日本発で世界中に展開された建築運動「メタボリズム」を総括。環境にすばやく適応する生き物のように次々と姿を変えながら増殖していく建築や都市のイメージをダイナミックに展示。
(主催:日本経済新聞社他)

「イ・ブル展」

2012年2月～5月(予定)



1990年初頭に国際的なアートシーンに登場して以降、アジアを代表する韓国人女性アーティスト イ・ブル。初期から現在まで20年間以上にわたる彼女の作品を総覧する初の展覧会。

2012年3月期の取り組み(防災)

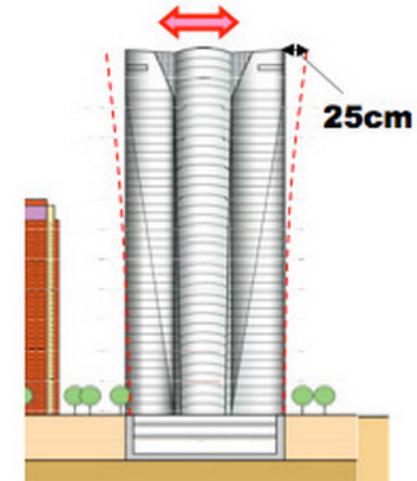
<震災時及び直後の対応 ~ハード面~>

優れた耐震性



セミアクティブ型オイルダンパー(六本木ヒルズ森タワー内に356ヶ所設置)

全管理物件において大きな物的被害はなく、超高層ビルの安全性を実証。



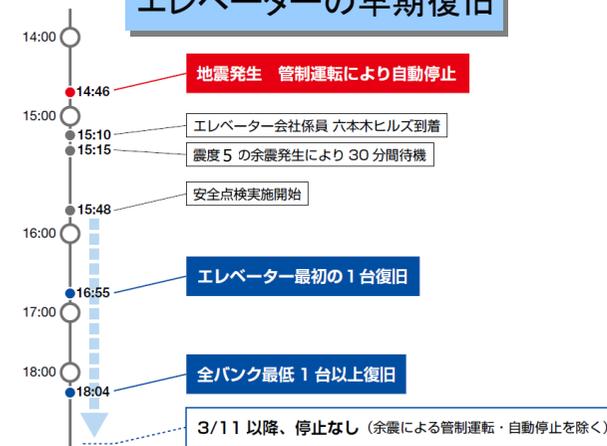
六本木ヒルズ森タワー頂部の揺れは片側25cm。最大で約30%の制振効果があり、51階レストランでも、食器、花瓶等の被害はなし。

安定した電力供給



六本木ヒルズでは、常時、都市ガスで自家発電しているため、電力不足の影響も受けず、余剰電力を電力会社に融通。
(3~4月:3,000~4,000kw、7~9月:4,000~5,000kw)

エレベーターの早期復旧

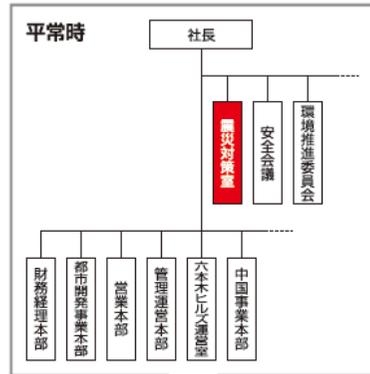


六本木ヒルズ森タワーのエレベーターは、安全停止後に早期復旧。

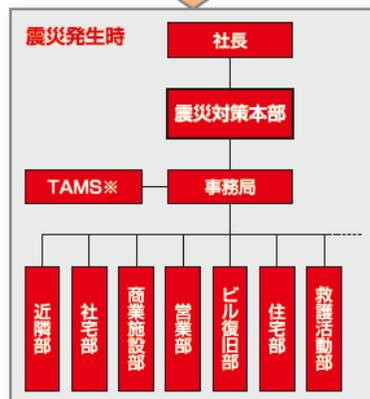
2012年3月期の取り組み(防災)

<震災時及び直後の対応 ~ソフト面~>

防災組織体制



すみやかに移行



※TAMS(Total Area Management System):
オンライン遠隔監視システム



近隣2.5km圏内の防災社宅(約200戸)に居住する防災要員等を中心に、日頃の訓練によりスムーズに入居テナント、居住者等を誘導。重大な人的被害がないことを確認。

震災備蓄



六本木ヒルズ 震災備蓄倉庫



震災当日の備蓄品配布(アークヒルズ)

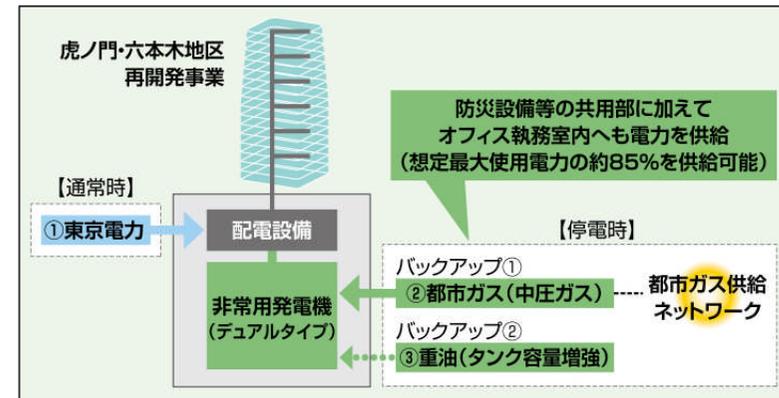
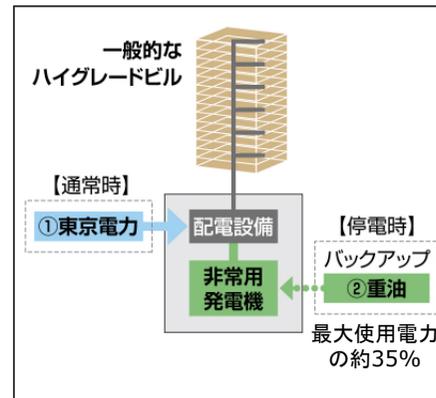
今回の地震発生(14:46)後直ち(15:08)に全社員が震災対策組織体制に移行。

森ビル全体で約20万食、六本木ヒルズで10万食を備蓄。
今回の震災では帰宅困難者対応として、約1,500人分の飲料水、非常食、毛布等を配布。

2012年3月期の取り組み(防災)

<震災を踏まえた新たな取組み>

非常用自家発電の導入



非常用発電システム概略図

都市機能の維持と入居企業の事業継続性を高めるため、建築中の虎ノ門・六本木地区再開発において、停電時に都市ガス(中圧ガス)による自家発電で電力を供給し、入居企業の通常業務を継続可能とする非常用発電システムの導入を決定。(2011年7月)

震災初動訓練の徹底



「逃げ込める街づくり」の強化に向け、震災の教訓を踏まえ、施設の安全確保を前提に、入居テナント、居住者の事業、生活維持を目的とした震災初動訓練を実施。(2011年8月)

2012年3月期の取り組み(防災)

<震災を踏まえた新たな取り組み>

震災時移動手段としてのヘリコプター活用



震災時の事業継続に向けたヘリコプター活用ソリューション MCAS「震災対策フライトプラン」受付開始。(2011年10月)

震災時に都心で唯一民間旅客利用が可能なアークヒルズのヘリポートを活用し、迅速な人員や物資の移動により、被害を最小限に抑え、震災後の円滑な事業継続に貢献。

エリア限定放送の活用による帰宅困難者等への情報提供システム検討



地上デジタル放送化に伴い空白が生じた周波数帯を活用できる「ホワイトスペース特区」の第2次事業者に選定されたことを受け、六本木ヒルズにてエリア限定放送の実証実験を開始。(2011年10月)

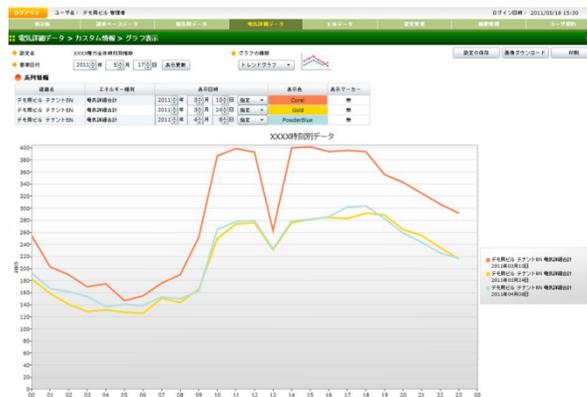
2012年3月に実施する当社の震災訓練において、帰宅困難者や被災者に対する情報提供システムとして実証実験を実施予定。

(エリア限定放送のイメージ)

2012年3月期の取り組み(その他)

<その他>

「エネルギーWEBシステム」



入居テナントのエネルギー使用量を可視化する新システムを開発し、運用を開始。(2011年5月)

「ヒルズ街育プロジェクト」



街づくりのノウハウを親子向けに展開する体験学習プロジェクトとして2007年より展開。本年内容を拡充し、年間参加数1000人を突破。(2011年5月、7月、8月、10月、11月)

アークヒルズ25周年特別企画 「アークヒルズ音楽週間」



森ビルの街づくりの原点「アークヒルズ」の25周年を記念し、サントリーホール及び周辺施設とともに地域一体で音楽イベントを実施。(2011年10月)

連結比較貸借対照表



(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	2011/03期	2011/09期	増減	科 目	2011/03期	2011/09期	増減
流動資産				流動負債			
現金及び預金	88,716	51,896	△ 36,819	支払手形及び営業未払金	5,744	4,462	△ 1,282
受取手形及び営業未収入金	9,953	10,510	556	短期借入金	306,222	233,351	△ 72,871
有価証券	6,000	32,999	26,999	未払法人税等	370	11,070	10,700
エクイティ出資	6,346	4,573	△ 1,773	賞与引当金	785	836	50
たな卸資産	42,631	29,668	△ 12,962	災害損失引当金	452	84	△ 368
繰延税金資産	1,025	1,671	645	その他	26,301	28,317	2,016
その他	13,394	13,705	311	流動負債合計	339,877	278,122	△ 61,755
貸倒引当金	△ 165	△ 186	△ 20	固定負債			
流動資産合計	167,902	144,840	△ 23,061	社債	53,000	68,000	15,000
固定資産				長期借入金	375,340	416,658	41,318
有形固定資産				退職給付引当金	2,872	3,048	176
建物及び構築物	220,662	210,398	△ 10,264	役員退職慰労引当金	1,163	979	△ 184
機械装置及び運搬具	8,496	7,892	△ 604	繰延税金負債	30,711	24,156	△ 6,555
工具、器具及び備品	5,779	5,313	△ 466	その他	72,025	67,375	△ 4,650
土地	460,895	449,574	△ 11,321	固定負債合計	535,113	580,219	45,105
建設仮勘定	25,968	32,564	6,596	負債合計	874,990	858,341	△ 16,649
信託不動産	83,440	118,795	35,355				
その他	49,164	48,779	△ 385				
有形固定資産合計	854,408	873,317	18,909				
無形固定資産							
借地権	74,246	72,611	△ 1,634	純資産の部			
その他	4,116	3,343	△ 772	株主資本			
無形固定資産合計	78,362	75,954	△ 2,407	資本金	67,000	67,000	-
投資その他の資産				資本剰余金	56,819	56,819	-
投資有価証券	19,239	10,870	△ 8,368	利益剰余金	166,745	174,243	7,497
エクイティ出資	38,327	38,869	541	自己株式	△ 505	△ 505	-
長期貸付金	8,287	8,416	128	株主資本合計	290,059	297,556	7,497
繰延税金資産	2,971	1,659	△ 1,312	その他の包括利益累計額			
その他	21,052	23,681	2,628	その他有価証券評価差額金	1,314	△ 494	△ 1,809
貸倒引当金	△ 4,861	△ 4,701	159	繰延ヘッジ損益	△ 336	△ 104	231
投資その他の資産合計	85,017	78,795	△ 6,222	為替換算調整勘定	△ 1,040	△ 2,990	△ 1,949
固定資産合計	1,017,788	1,028,068	10,279	その他の包括利益累計額合計	△ 62	△ 3,590	△ 3,527
				少数株主持分	20,704	20,600	△ 103
資産合計	1,185,690	1,172,908	△ 12,782	純資産合計	310,700	314,567	3,867
				負債純資産合計	1,185,690	1,172,908	△ 12,782

連結比較損益計算書



(単位:百万円)

科 目	2010/09期	2011/09期	増減
営業収益	102,193	112,706	10,513
営業原価	69,814	66,802	△ 3,011
営業総利益	32,378	45,903	13,524
販売費及び一般管理費	11,787	11,457	△ 329
営業利益	20,591	34,446	13,854
受取利息	234	173	△ 61
持分法による投資利益	511	587	76
受取補償金	841	841	-
その他	949	804	△ 145
営業外収益	2,537	2,407	△ 130
支払利息	7,842	7,285	△ 556
その他	847	830	△ 17
営業外費用	8,690	8,116	△ 574
経常利益	14,438	28,737	14,299
固定資産売却益	34	1,093	1,059
その他	141	508	368
特別利益	176	1,602	1,426
固定資産売却損	427	5,123	4,695
減損損失	-	3,467	3,467
その他	845	666	△ 178
特別損失	1,272	9,257	7,985
税金等調整前中間純利益	13,341	21,082	7,740
法人税、住民税及び事業税	8,386	12,156	3,769
法人税等調整額	△ 2,540	△ 4,836	△ 2,296
法人税等合計	5,846	7,319	1,473
少数株主損益調整前中間純利益	7,495	13,762	6,267
少数株主損益	△ 243	1,678	1,921
中間純利益	7,738	12,084	4,345

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。