



アークヒルズ 仙石山森タワー(2012年8月完成)

森ビル株式会社

2013年3月期
中間決算報告

2012年11月22日

2013年3月期 中間決算概要

2013年3月期 中間連結損益計算書の概要

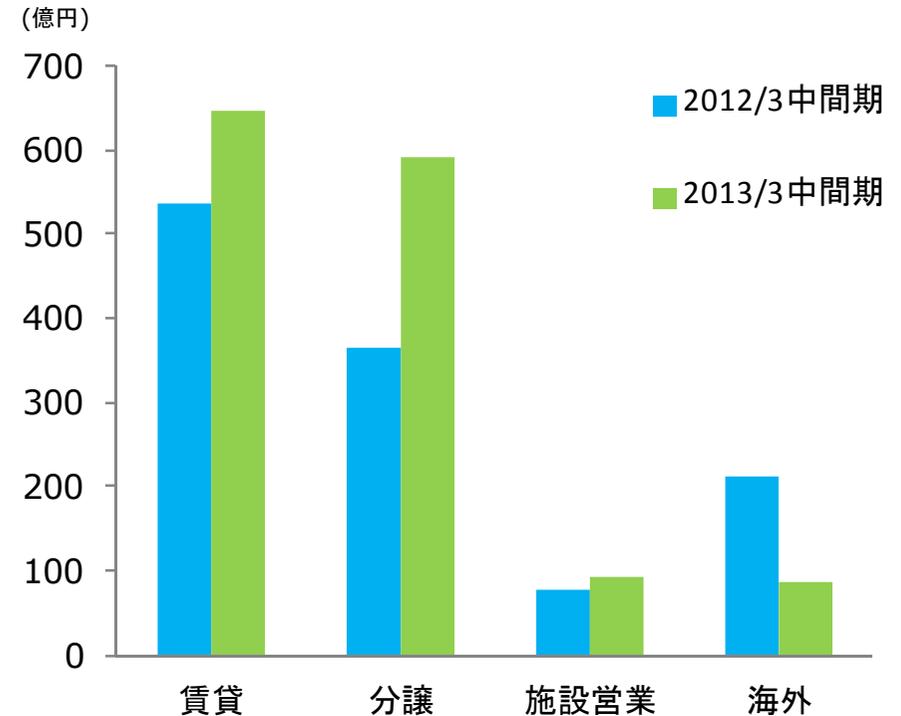
(単位:億円)

	2012/3 中間期	2013/3 中間期	対前年同期	
営業収益(売上)	1,127	1,391	+264	+23%
営業利益	344	248	△96	△28%
営業外損益	△ 57	△ 49	+7	
経常利益	287	198	△88	△31%
特別損益	△ 76	△ 32	+43	
税引前中間純利益	210	165	△44	
中間純利益	120	109	△11	△9%

2013年3月期中間決算 営業収益(売上)の内訳

セグメント	2012/3 中間期	2013/3 中間期	対前年同期
賃貸	537	645	+107
分譲	364	591	+227
施設営業	78	93	+14
海外	213	86	△127
調整額	△ 67	△ 25	+42
営業収益(売上)	1,127	1,391	+264

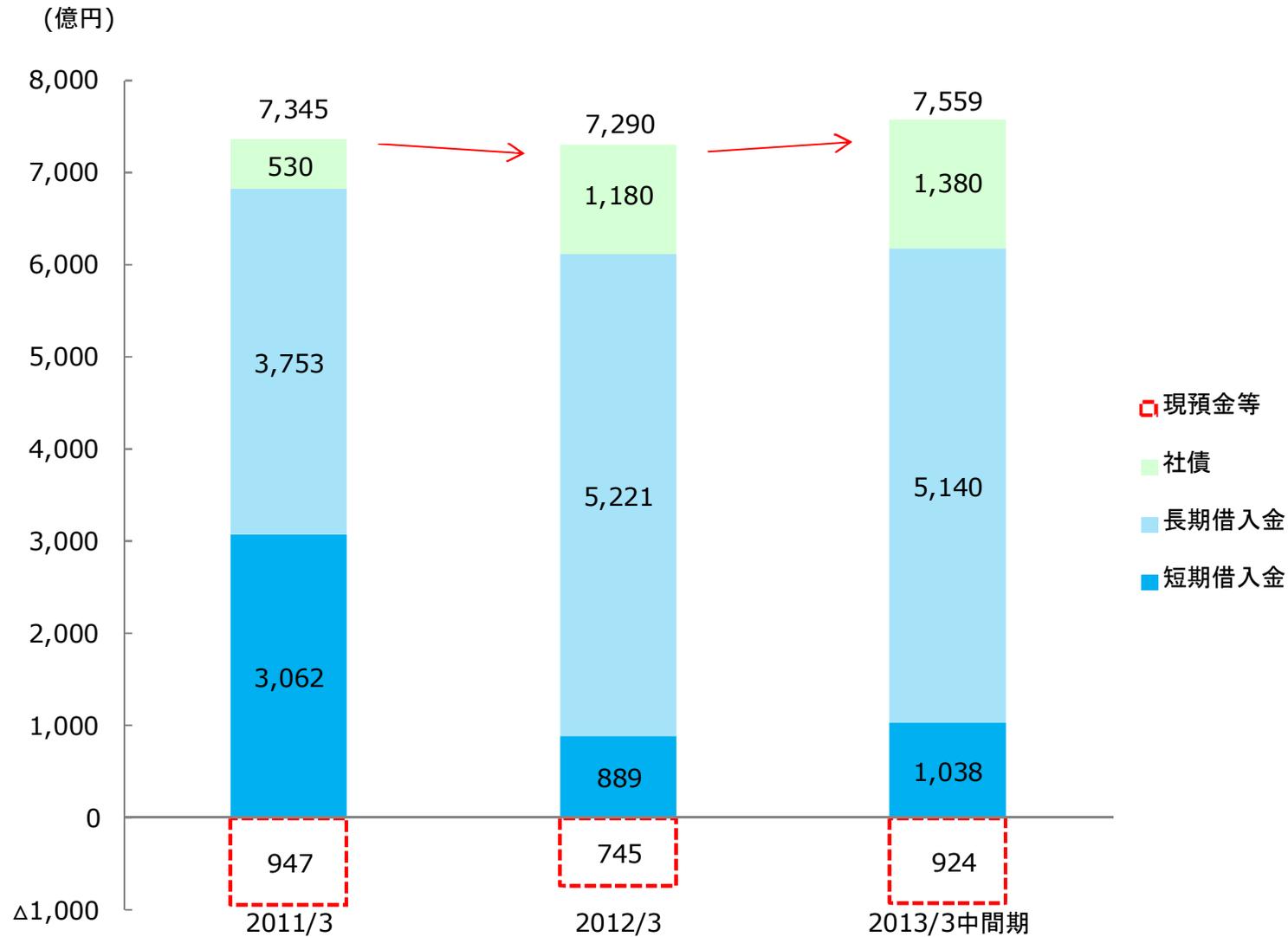
(単位:億円)



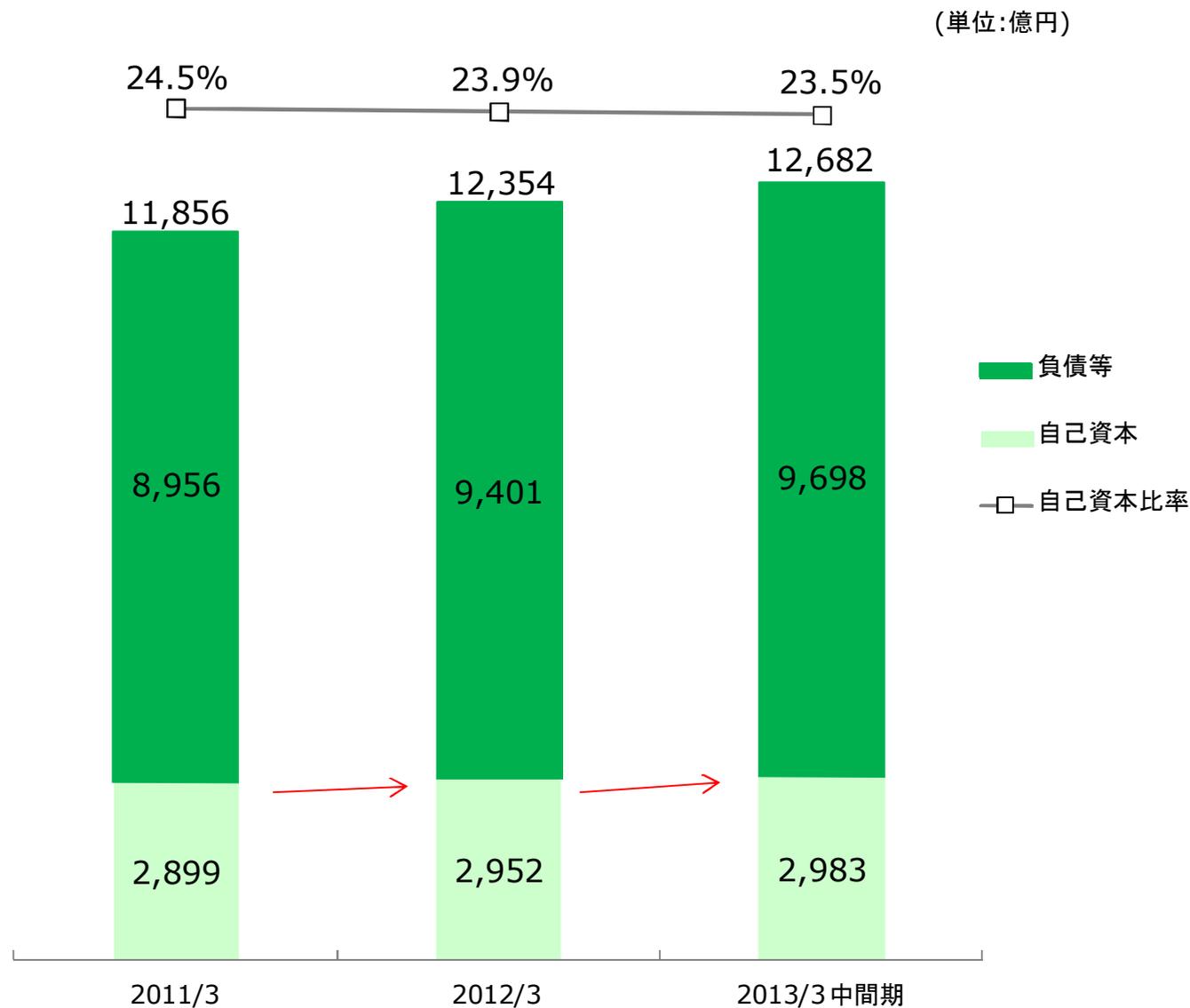
◆セグメントの内容

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

2013年3月期中間決算 有利子負債の状況



2013年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



2013年3月期 業績予想

(単位:億円)

	前回予想 (2012/5発表)	今回予想 (2012/11発表)	2012/3 実績	前期比	
営業収益(売上)	2,500	2,500	2,002	+498	+25%
営業利益	410	410	470	△60	△13%
経常利益	320	320	363	△43	△12%
当期純利益	150	150	90	+60	+67%

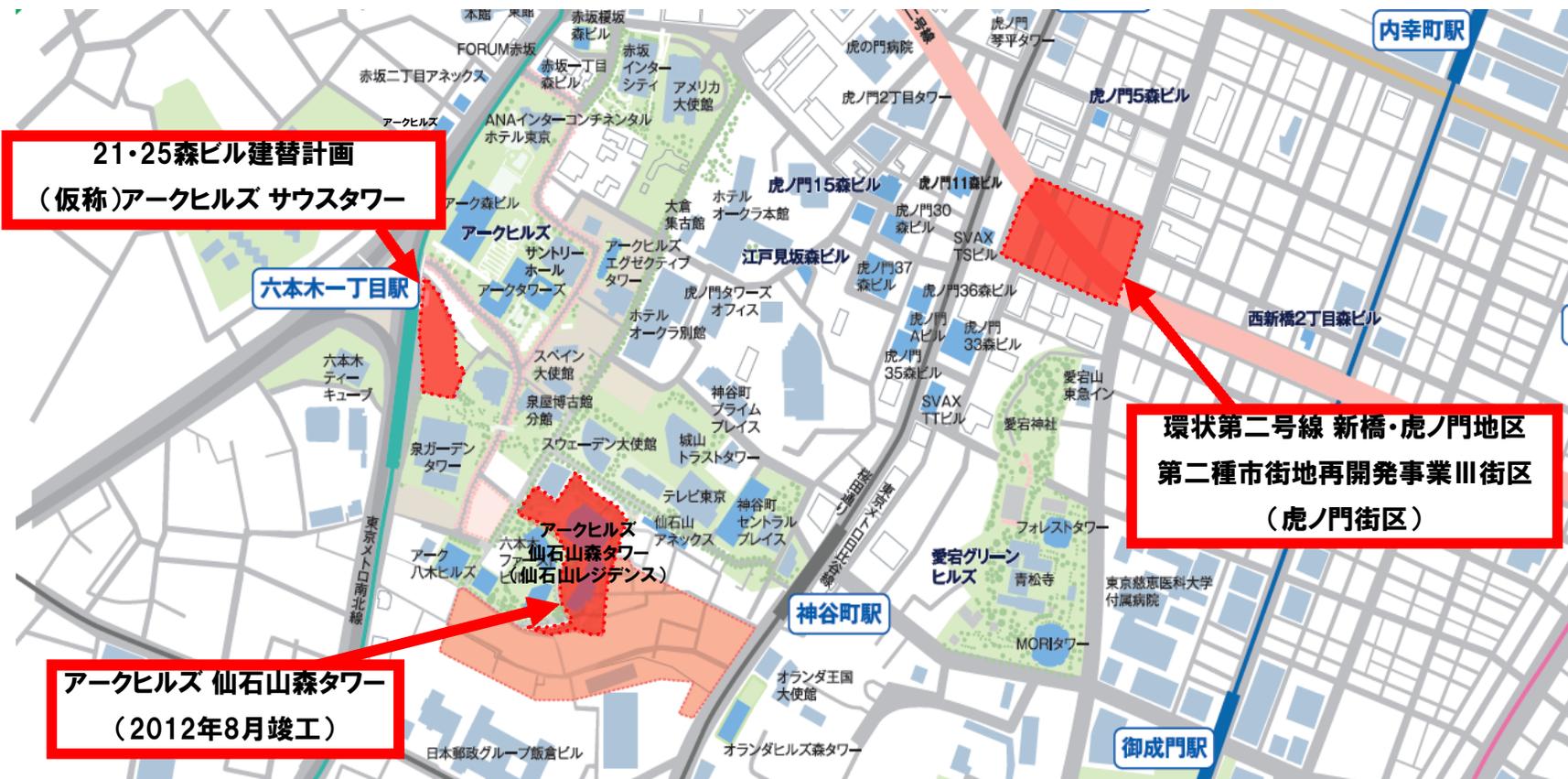
2013年3月期の取り組み

2013年3月期の取り組み(アークヒルズ周辺エリアのプロジェクト)

＜アークヒルズの周辺エリアは、進化し続ける国際都心へ＞

アジアのヘッドクォーターを目指す東京の真の国際都心形成に向けて、当社が現在取り組んでいるプロジェクトを通じて、当エリアの発展に貢献してまいります。

1. アークヒルズ 仙石山森タワー
－2012年8月竣工
2. 21・25森ビル建替計画 (仮称)アークヒルズ サウスタワー
－2011年4月着工、2013年竣工予定
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



1.アークヒルズ 仙石山森タワー



オフィス
(25階～47階)

アークヒルズ
仙石山レジデンス
住宅(243戸)

アークヒルズ仙石山
テラス
住宅(33戸)

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

<プロジェクトの特徴>

- エリアを牽引するプロジェクト
- 事業継続できるオフィス環境
環境性能評価「CASBEE」最高ランク「S」
高い耐震性能、非常用発電設備の導入
- 小分割オフィス(プレミアムオフィス)
- 住宅 (276戸 2BR～3BR中心最大5BR)
- まちの保育園 12/1開園
- 商業施設(華都飯店、ソラシオ他)
- 生物多様性の緑(緑被率30%)
JHEP認証 日本初の最高ランク「AAA」

1.アークヒルズ 仙石山森タワー



オフィス空間 (2,000㎡の無柱空間)



展望回廊 (360度回遊できる回廊)



レジデンス (賃貸住戸+分譲住戸)

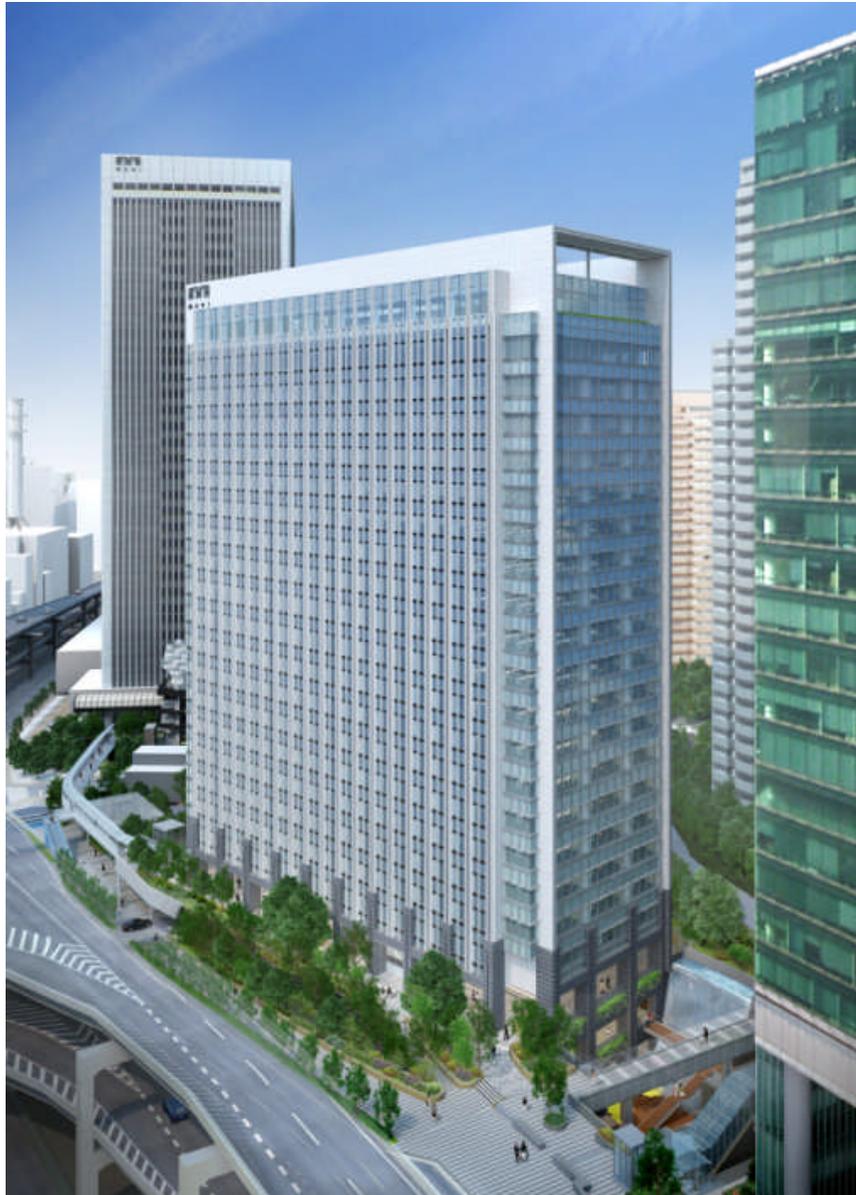


パブリックアート



こげらの庭 (生物多様性)

2.[建築中] 21・25森ビル建替計画 (仮称)アークヒルズ サウスタワー



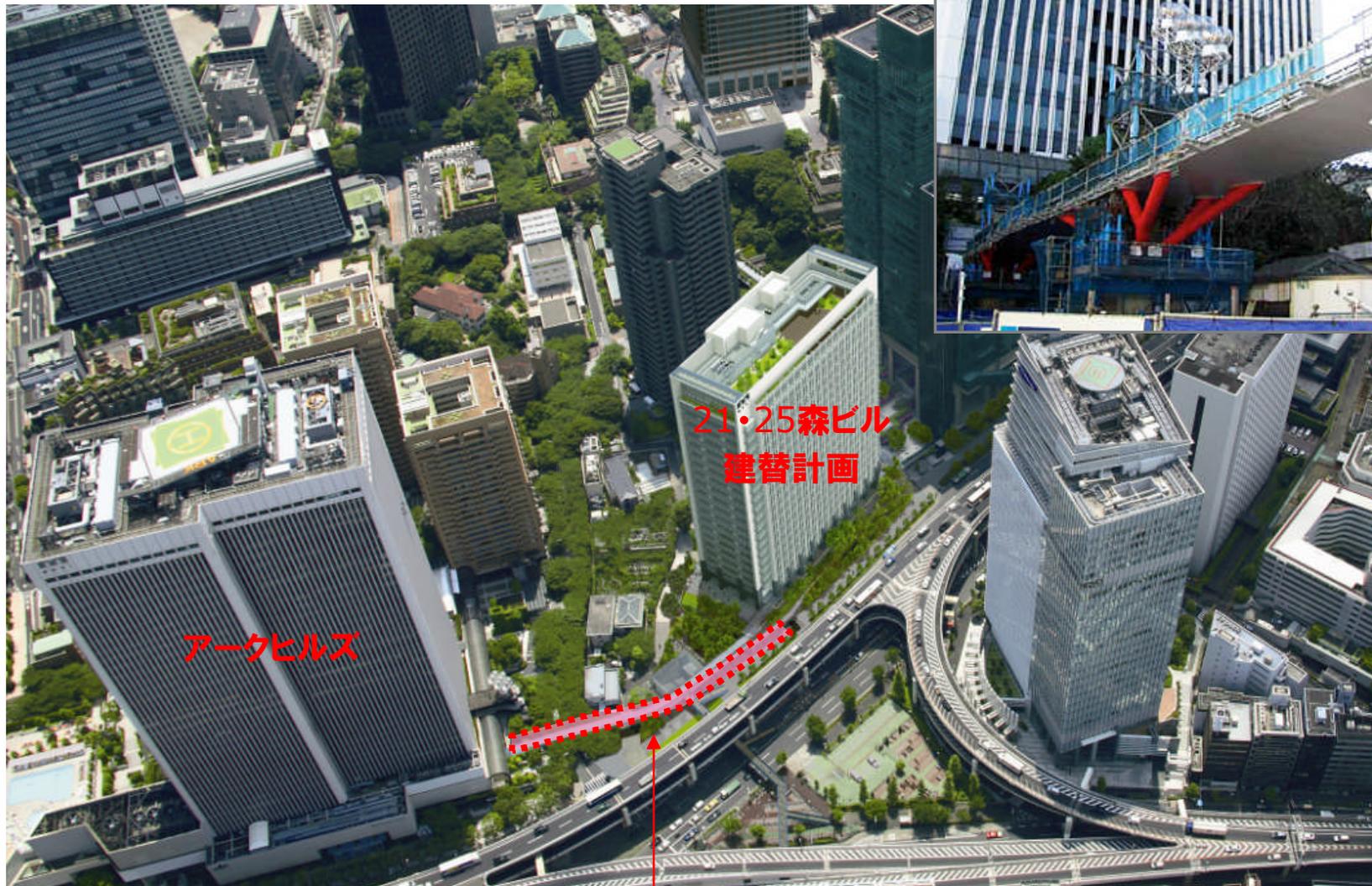
南西(首都高速側)から望む

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55,270㎡
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(予定)



サンクンガーデン イメージ

2.[建築中] 21・25森ビル建替計画
(仮称)アークヒルズ サウスタワー



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

3.[建築中]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)



汐留方面から望む

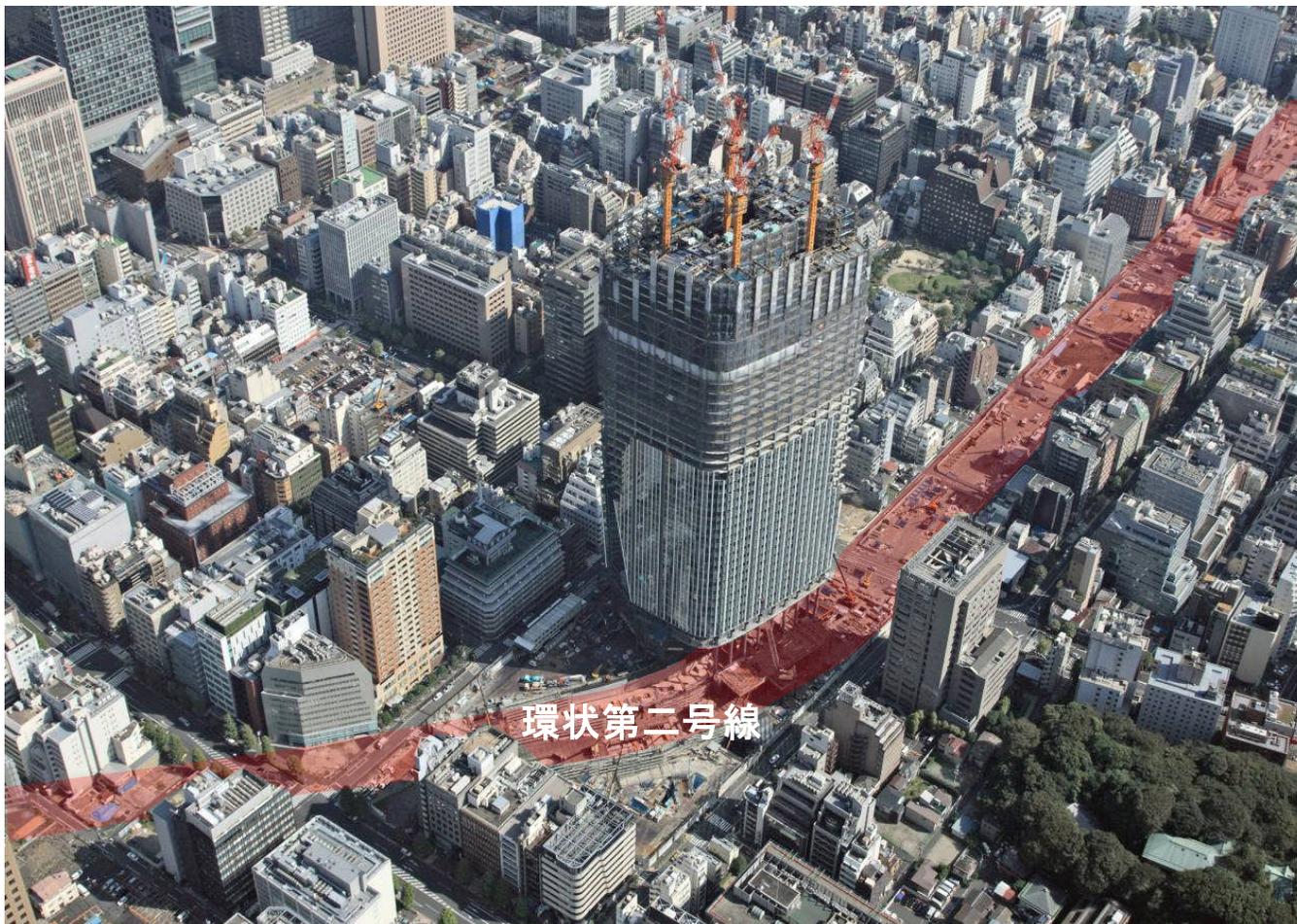
所在地	東京都港区虎ノ門1丁目
敷地面積	約17,100㎡
延床面積	約244,300㎡
階数	地上52階、地下5階
主要用途	事務所、住宅、商業、ホテル、カンファレンス、 駐車場
着工	2011年4月
竣工	2014年(予定)



地上(道路沿い)エントランス

3.[建築中]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の東京のシンボルストリートとなる。



2012年10月撮影



2012年10月撮影(環状第二号線地下トンネル)

3.[建築中]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)



2012年10月撮影

3.[建築中]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) 〈38階からの眺望〉



南西方向の眺望



南方向の眺望



北方向の眺望



南東方向の眺望

連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	2012/03期	2013/03 中間期	増減	科 目	2012/03期	2013/03 中間期	増減
流動資産				流動負債			
現金及び預金	68,526	65,479	△ 3,047	支払手形及び営業未払金	6,640	10,808	4,168
受取手形及び営業未収入金	15,664	16,966	1,302	短期借入金	88,908	103,824	14,915
有価証券	6,000	26,999	20,999	1年内償還予定の社債	13,000	33,000	20,000
エクイティ出資	4,573	3,909	△ 664	未払法人税等	1,579	1,467	△ 112
たな卸資産	73,778	39,740	△ 34,037	賞与引当金	783	808	24
繰延税金資産	4,404	5,559	1,154	その他	29,280	22,073	△ 7,206
その他	17,457	27,701	10,244	流動負債合計	140,192	171,982	31,789
貸倒引当金	△ 136	△ 160	△ 24	固定負債			
流動資産合計	190,267	186,194	△ 4,072	社債	105,000	105,000	-
固定資産				長期借入金	522,143	514,087	△ 8,056
有形固定資産				長期預り金	109,538	112,070	2,531
建物及び構築物	187,884	215,984	28,099	退職給付引当金	3,207	3,323	116
機械装置及び運搬具	7,228	8,261	1,033	役員退職慰労引当金	1,043	1,091	48
工具、器具及び備品	4,851	5,661	810	繰延税金負債	32,320	36,386	4,066
土地	414,990	460,405	45,414	その他	4,393	5,076	682
建設仮勘定	66,713	13,023	△ 53,689	固定負債合計	777,646	777,035	△ 611
信託不動産	173,568	172,003	△ 1,564	負債合計	917,839	949,017	31,178
その他	48,535	49,359	823				
有形固定資産合計	903,771	924,699	20,928	純資産の部			
無形固定資産				株主資本			
借地権	63,171	65,183	2,012	資本金	67,000	67,000	-
その他	2,606	2,032	△ 573	資本剰余金	56,819	56,819	-
無形固定資産合計	65,777	67,216	1,439	利益剰余金	170,610	177,270	6,660
投資その他の資産				自己株式	△ 505	△ 505	-
投資有価証券	14,148	12,569	△ 1,578	株主資本合計	293,924	300,584	6,660
エクイティ出資	32,875	44,869	11,994	その他の包括利益累計額			
長期貸付金	8,466	9,047	580	その他有価証券評価差額金	1,254	555	△ 698
繰延税金資産	1,302	1,322	20	繰延ヘッジ損益	△ 33	-	33
その他	23,461	26,933	3,471	為替換算調整勘定	148	△ 2,744	△ 2,893
貸倒引当金	△ 4,653	△ 4,595	57	その他の包括利益累計額合計	1,369	△ 2,189	△ 3,559
投資その他の資産合計	75,600	90,146	14,546	少数株主持分	22,282	20,844	△ 1,438
固定資産合計	1,045,148	1,082,062	36,913	純資産合計	317,576	319,239	1,663
資産合計	1,235,416	1,268,257	32,841	負債純資産合計	1,235,416	1,268,257	32,841

連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	2012/03 中間期	2013/03 中間期	増減
営業収益	112,706	139,121	26,414
営業原価	66,802	102,679	35,876
営業総利益	45,903	36,441	△ 9,462
販売費及び一般管理費	11,457	11,602	144
営業利益	34,446	24,838	△ 9,607
受取利息	173	356	182
持分法による投資利益	587	617	29
受取補償金	841	841	-
還付消費税	-	307	307
その他の他	804	754	△ 49
営業外収益	2,407	2,878	470
支払利息	7,285	5,976	△ 1,309
為替差損	228	803	574
その他の他	601	1,055	454
営業外費用	8,116	7,835	△ 281
経常利益	28,737	19,882	△ 8,855
固定資産売却益	1,093	548	△ 545
受取補償金	-	83	83
その他の他	508	157	△ 351
特別利益	1,602	789	△ 812
固定資産売却損失	5,123	105	△ 5,017
減損損失	3,467	3,438	△ 28
その他の他	667	545	△ 122
特別損失	9,257	4,089	△ 5,168
税金等調整前中間純利益	21,082	16,582	△ 4,499
法人税、住民税及び事業税	12,156	2,236	△ 9,919
法人税等調整額	△ 4,836	3,201	8,038
少数株主損益調整前中間純利益	13,762	11,144	△ 2,618
少数株主利益	1,678	182	△ 1,495
中間純利益	12,084	10,961	△ 1,122

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。