

森ビル株式会社

MORI BUILDING CO.,LTD.



2014年3月期 決算報告

2014.5.20



# 2014年3月期 決算概要

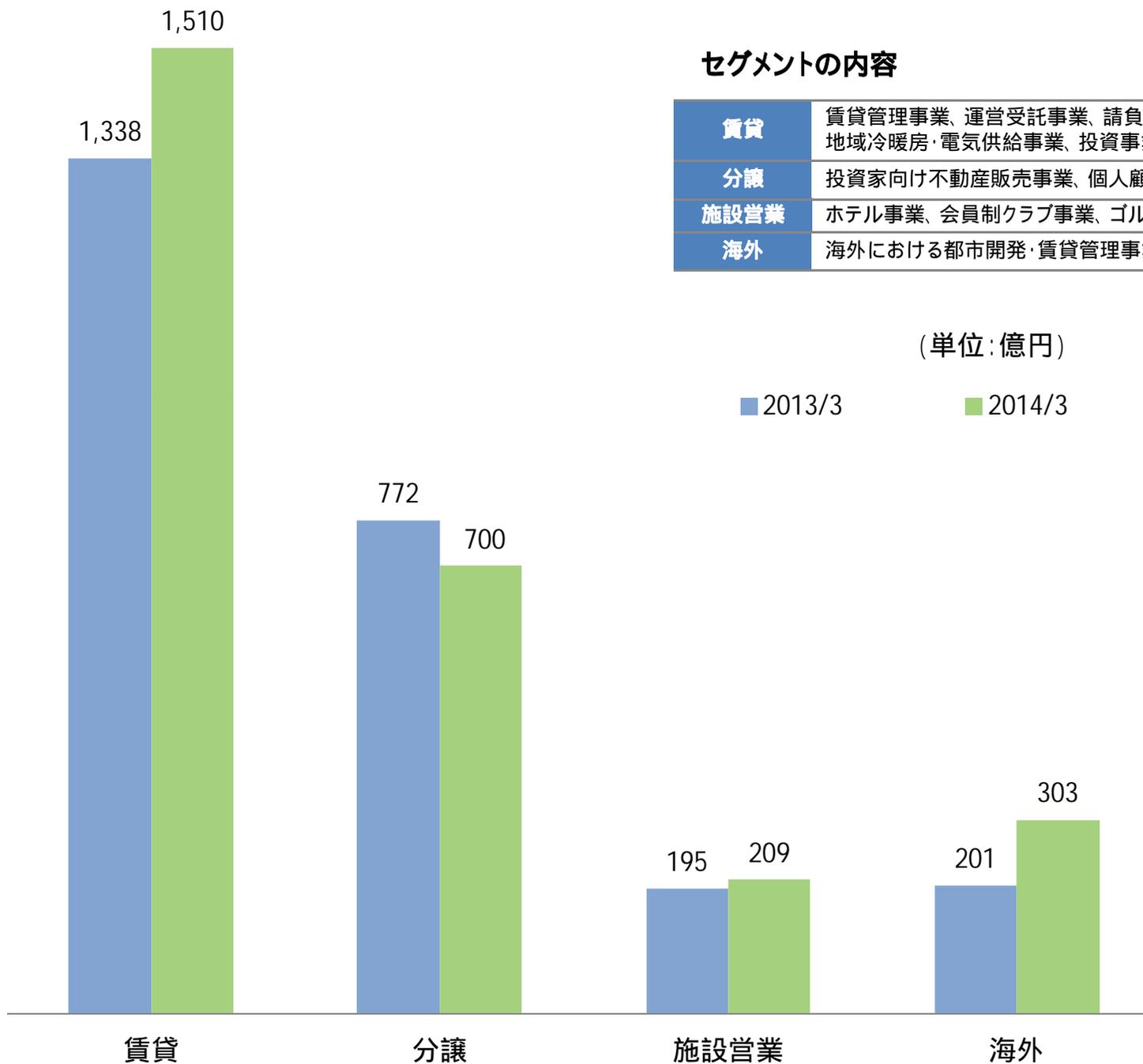
# 2014年3月期 連結損益計算書の概要



(単位:億円)

	2013/3	2014/3	増減	
営業収益(売上)	2,484	2,650	+165	+7%
営業利益	420	574	+154	+37%
営業外損益	△29	△115	△85	
経常利益	391	459	+68	+17%
特別損益	△109	1,114	+1,224	
税金等調整前当期純利益	281	1,573	+1,292	
当期純利益	144	1,410	+1,265	10倍

# 2014年3月期決算 営業収益(売上)の内訳

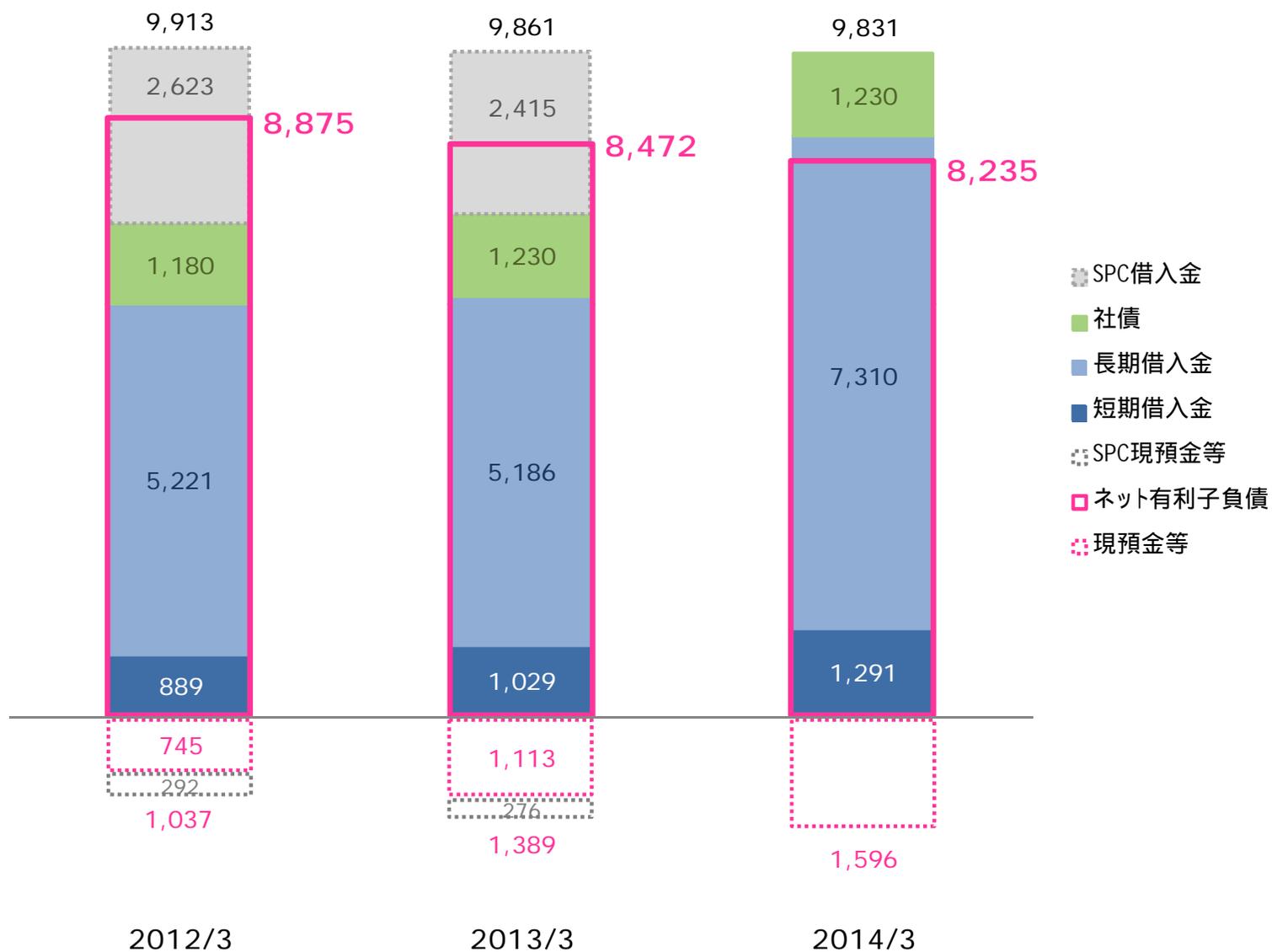


## セグメントの内容

貸貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業、投資事業、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
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

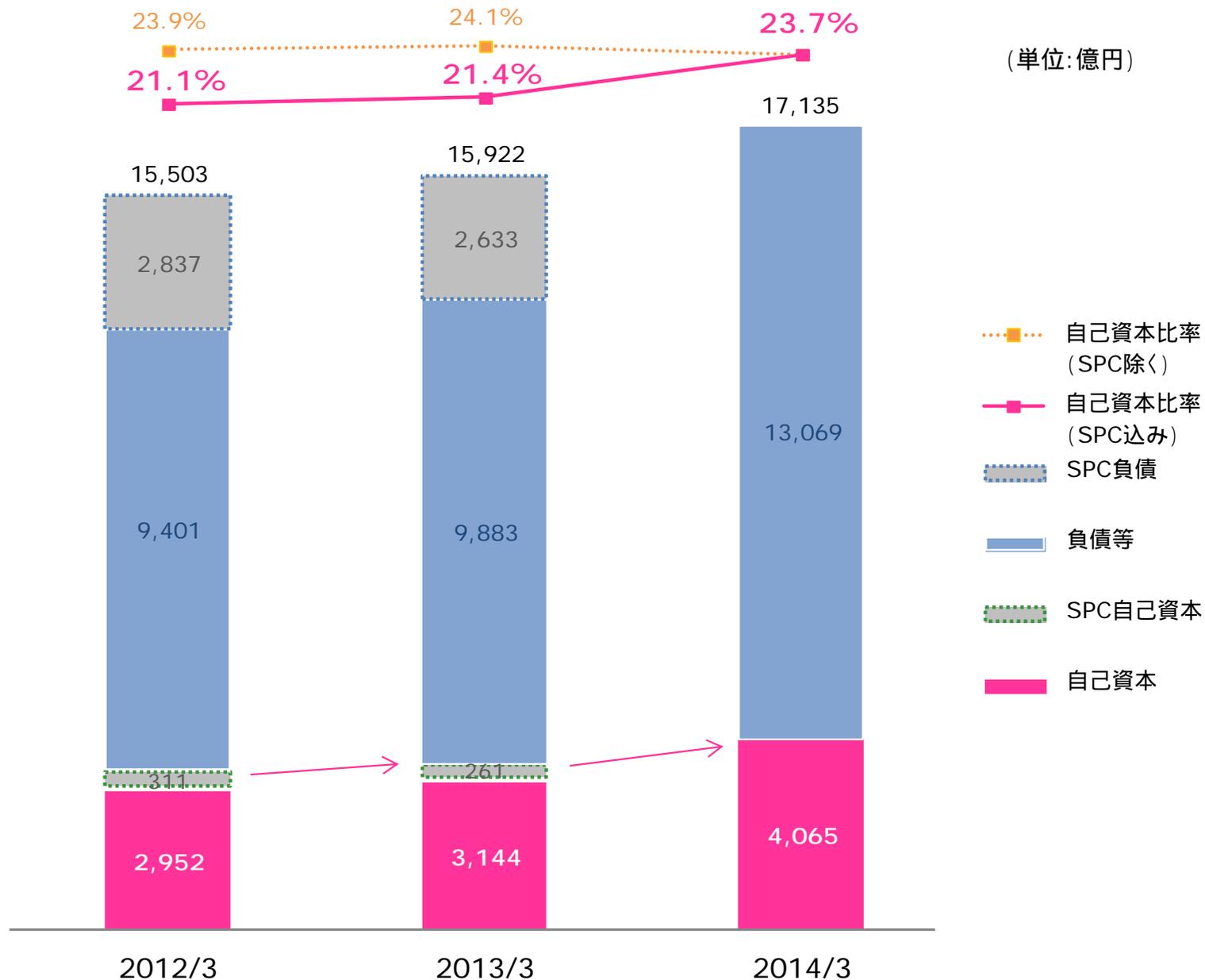
# 2014年3月期決算 有利子負債の状況

(単位:億円)



開示対象特別目的会社の数値

# 2014年3月期決算 自己資本(比率)の状況



## 2015年3月期 業績予想

(単位:億円)

	2014/3	2015/3 予想	増減	
営業収益(売上)	2,650	2,490	Δ160	Δ6%
営業利益	574	630	+55	+10%
経常利益	459	520	+60	+13%
当期純利益	1,410	340	Δ1,070	Δ76%

## 2014年3月期の取り組み

進行中のプロジェクトについては現段階での計画概要に基づいたものです。  
完成時には一部異なる場合がございます。あらかじめご了承ください。



# 1. アークヒルズサウスタワー (2013年9月竣工)



所在地	東京都港区六本木1丁目
敷地面積	5,846m <sup>2</sup>
延床面積	55,033m <sup>2</sup>
階数	地上20階、塔屋1階、地下3階
主要用途	事務所、店舗、駐車場
着工	2011年4月
竣工	2013年9月

## プロジェクトの特徴

- 1970年代に完成した21、25森ビルを一体的に建替えたプロジェクト
- アークヒルズエリアの核(コア)となる新たな複合オフィスビル
- 六本木一丁目駅と直結し、駅とアークヒルズをつなぐデッキを新設
- 豊かな働き方を実現し、環境負荷に配慮した機能的なオフィス
- 機能性と利便性を追求した「スモールオフィス」を整備
- 約1,000m<sup>2</sup>の都心部最大規模となる屋上庭園
- BCPの需要を満たす最高水準の耐震、防災機能  
(3種類の制振装置を採用、非常用発電機導入)
- 森ビル初のDBJグリーンビルディング認証 最高位「プラチナ」取得



2013年9月撮影

## 2. 【建築中】虎ノ門ヒルズ (2014年6月開業予定)

- 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)



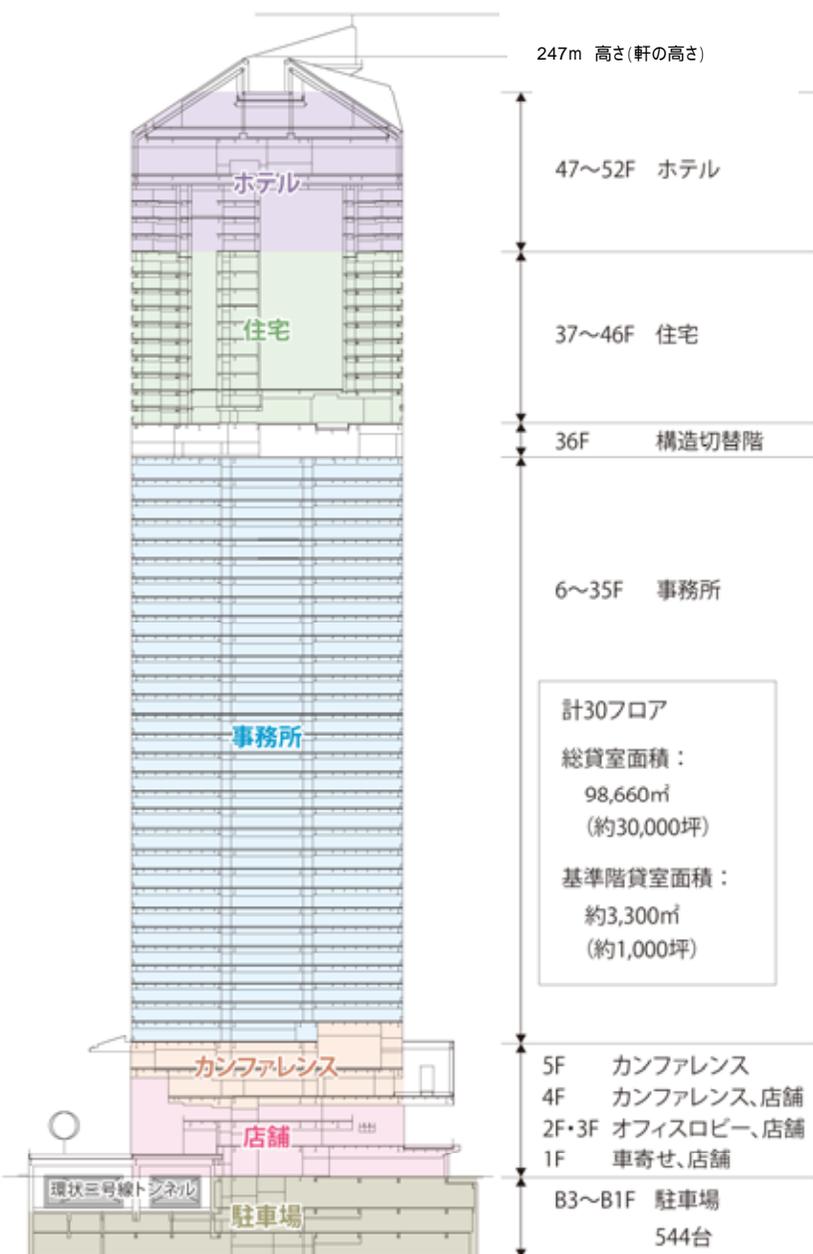
2014年5月撮影

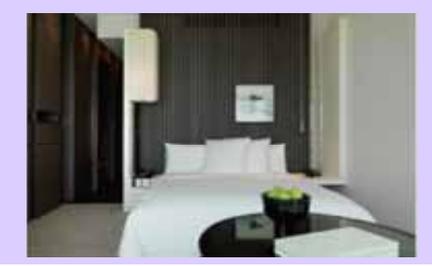
所在地	東京都港区虎ノ門1丁目
敷地面積	17,069㎡
延床面積	244,360㎡
階数	地上52階、塔屋1階、地下5階
主要用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、カンファレンス、駐車場
着工	2011年4月
竣工	2014年5月(予定)

### プロジェクトの特徴

- 新たなシンボルストリートとともに誕生する東京のランドマーク
- 道路と建物を一体的に整備した画期的プロジェクト  
立体道路制度を活用した東京都心の新しい都市開発モデル
- 官民連携による推進体制  
(施行者は東京都、当社は特定建築者として参画)
- 国際ビジネスセンターの一翼を担う多機能複合の超高層タワー
- 1フロア貸室面積約3,300㎡の最高グレードのオフィス環境
- BCPの需要を満たす最高水準の耐震、防災機能  
3種類、1,218基の制振装置を採用、非常用発電機導入
- 日本初進出の革新的なホテル「アンダーズ 東京」の開業
- 「アンダーズ 東京」と連携した住宅サービスの実現
- エリア最大規模の“スマート・カンファレンスセンター”
- 国土交通省 平成22年度「省CO<sup>2</sup>先導事業」に認定

# 2. 【建築中】虎ノ門ヒルズ (2014年6月開業予定)



<p>ホテル アンダーズ東京</p> <p>164室</p>		
<p>レジデンス (ホテルレジデンス)</p> <p>172戸</p>		
<p>オフィス</p> <p>ワンフロア 約3,300㎡</p>		
<p>カンファレンス</p> <p>5,200㎡</p>		
<p>店舗</p> <p>24店舗</p>		

# 3. 六本木ヒルズ10周年

## ● 六本木ヒルズ10周年のテーマ 「LOVE TOKYO」

- 10周年のテーマのもと 様々なイベント展開を各施設にて実施
- 年間4,100万人の来街者（開業後10年間で約4億人を超える来街者）
- 東京シティビュー・森美術館の来館者が、2004年以来となる200万人突破



六本木ヒルズ10周年 パフォーマンス「Les Girafes」



「LOVE TOKYO SUMMER 2013」  
現代アーティスト草間彌生さんとのコラボレーション



「六本木クロッシング2013」展：アウト・オブ・ダウトー家たるべき風景のために」展示風景 撮影：斎藤 華

森美術館 開館10周年  
「六本木クロッシング2013」



森美術館 開館10周年「LOVE展」出展作家  
ジェフクーンズの作品とのコラボレーション広告



「Innovative City Forum」  
(先端技術/文化クリエイティブ/都市戦略)



六本木ヒルズクリスマスマーケット2013

## 4. その他の再開発案件

### ● 銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業



所在地	東京都中央区銀座六丁目
施工区域面積	約1.4ha
敷地面積	約9,080㎡
延床面積	約147,900㎡
階数	地上13階、地下6階
主要用途	店舗、事務所、文化・交流施設、地域冷暖房施設等
着工	2014年4月
竣工	2016年11月(予定)

- 銀座エリア最大級となる大規模複合施設(店舗、オフィス、文化・交流施設)
- 二街区一体化による都市機能の高度化
- 屋上庭園や観光バス等の乗降スペースなど公益性の高い計画

### ● 松山市大街道二丁目東地区 優良建築物等整備事業



所在地	愛媛県松山市大街道二丁目
敷地面積	約1,650㎡
延床面積	約11,000㎡
階数	地上13階
主要用途	店舗、プライダル、ホテル
着工	2014年4月
竣工	2015年夏(予定)

- 松山市の中心商業地区である「大街道」の北の玄関口に位置する旧ラフォーレ原宿・松山の建替え事業
- 店舗、プライダル、ホテルから構成され、松山市の新たな顔となるプロジェクトを目指す

## 添付資料

# 連結比較貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	平成25年3月31日	平成26年3月31日	増減	科 目	平成25年3月31日	平成26年3月31日	増減
<b>流動資産</b>				<b>流動負債</b>			
現金及び預金	105,309	157,049	51,739	支払手形及び営業未払金	10,502	23,298	12,796
受取手形及び営業未収入金	29,616	30,164	548	短期借入金	102,913	129,108	26,195
有価証券	6,000	2,555	△ 3,444	1年内償還予定の社債	30,000	31,000	1,000
エクイティ出資	3,909	-	△ 3,909	未払法人税等	1,647	2,956	1,308
たな卸資産	60,708	33,170	△ 27,537	賞与引当金	1,000	1,096	95
繰延税金資産	3,562	1,358	△ 2,204	その他	45,158	24,470	△ 20,687
その他	17,024	22,484	5,459	<b>流動負債合計</b>	<b>191,221</b>	<b>211,930</b>	<b>20,708</b>
貸倒引当金	△ 317	△ 314	3	<b>固定負債</b>			
<b>流動資産合計</b>	<b>225,812</b>	<b>246,469</b>	<b>20,656</b>	社債	93,000	92,000	△ 1,000
<b>固定資産</b>				長期借入金	518,693	731,025	212,331
<b>有形固定資産</b>				受入敷金保証金	56,122	69,358	13,235
建物及び構築物	212,566	212,420	△ 145	長期預り金	56,258	52,233	△ 4,025
機械装置及び運搬具	7,910	7,116	△ 793	退職給付引当金	3,448	-	△ 3,448
工具、器具及び備品	5,422	5,442	20	退職給付に係る負債	-	4,411	4,411
土地	433,502	416,999	△ 16,502	役員退職慰労引当金	425	412	△ 13
建設仮勘定	33,056	33,968	911	繰延税金負債	41,130	113,505	72,375
信託不動産	161,100	574,946	413,845	その他	4,499	4,564	65
その他	51,475	49,161	△ 2,313	<b>固定負債合計</b>	<b>773,578</b>	<b>1,067,510</b>	<b>293,932</b>
<b>有形固定資産合計</b>	<b>905,034</b>	<b>1,300,056</b>	<b>395,022</b>	<b>負債合計</b>	<b>964,800</b>	<b>1,279,441</b>	<b>314,641</b>
<b>無形固定資産</b>				<b>純資産の部</b>			
借地権	61,942	64,439	2,497	<b>株主資本</b>			
その他	2,764	2,696	△ 67	資本金	67,000	67,000	-
<b>無形固定資産合計</b>	<b>64,706</b>	<b>67,136</b>	<b>2,430</b>	資本剰余金	56,819	16,819	△ 40,000
<b>投資その他の資産</b>				利益剰余金	180,781	302,607	121,826
投資有価証券	17,042	19,935	2,892	自己株式	△ 505	△ 505	-
エクイティ出資	56,582	45,879	△ 10,703	<b>株主資本合計</b>	<b>304,095</b>	<b>385,921</b>	<b>81,826</b>
長期貸付金	9,409	211	△ 9,198	<b>その他の包括利益累計額</b>			
繰延税金資産	622	568	△ 53	その他有価証券評価差額金	2,603	4,852	2,248
その他	27,698	34,481	6,782	繰延ヘッジ損益	△ 59	△ 90	△ 30
貸倒引当金	△ 4,121	△ 1,202	2,919	為替換算調整勘定	7,846	16,267	8,421
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>107,234</b>	<b>99,874</b>	<b>△ 7,360</b>	退職給付に係る調整累計額	-	△ 391	△ 391
<b>固定資産合計</b>	<b>1,076,975</b>	<b>1,467,067</b>	<b>390,092</b>	その他の包括利益累計額合計	10,390	20,638	10,247
				<b>少数株主持分</b>	<b>23,503</b>	<b>27,536</b>	<b>4,032</b>
				<b>純資産合計</b>	<b>337,988</b>	<b>434,095</b>	<b>96,107</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,302,788</b>	<b>1,713,537</b>	<b>410,748</b>	<b>負債純資産合計</b>	<b>1,302,788</b>	<b>1,713,537</b>	<b>410,748</b>

# 連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31日	自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日	増減
営 業 収 益	248,460	265,020	16,559
営 業 原 価	183,358	186,399	3,041
営 業 総 利 益	65,102	78,620	13,518
販売費及び一般管理費	23,056	21,162	△ 1,894
営 業 利 益	42,045	57,458	15,412
受 取 利 息	630	554	△ 75
為 替 差 益	4,312	5,469	1,157
持分法による投資利益	1,277	1,051	△ 225
受 取 補 償 金	1,683	1,683	△ 0
そ の 他	2,942	1,780	△ 1,161
営 業 外 収 益	10,845	10,540	△ 305
支 払 利 息	11,842	16,105	4,262
株 式 交 付 費	-	1,830	1,830
金 融 手 数 料	714	3,170	2,456
そ の 他	1,232	970	△ 262
営 業 外 費 用	13,789	22,077	8,287
経 常 利 益	39,101	45,921	6,820
固 定 資 産 売 却 益	6,491	2,171	△ 4,320
負ののれん発生益	-	116,962	116,962
そ の 他	2,829	2,393	△ 435
特 別 利 益	9,321	121,527	112,206
固 定 資 産 売 却 損	1,282	1,569	286
減 損 損 失	15,814	7,343	△ 8,470
そ の 他	3,217	1,169	△ 2,048
特 別 損 失	20,315	10,082	△ 10,232
税金等調整前当期純利益	28,107	157,367	129,259
法人税、住民税及び事業税	3,086	4,996	1,910
法 人 税 等 調 整 額	9,778	9,239	△ 539
少数株主損益調整前当期純利益	15,243	143,131	127,888
少 数 株 主 利 益	771	2,082	1,310
当 期 純 利 益	14,471	141,049	126,577

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。

