

森ビル株式会社

MORI BUILDING CO.,LTD.



2015年3月期 中間決算報告 2014.11.18





# 2015年3月期 中間決算概要

# 2015年3月期 中間連結損益計算書の概要

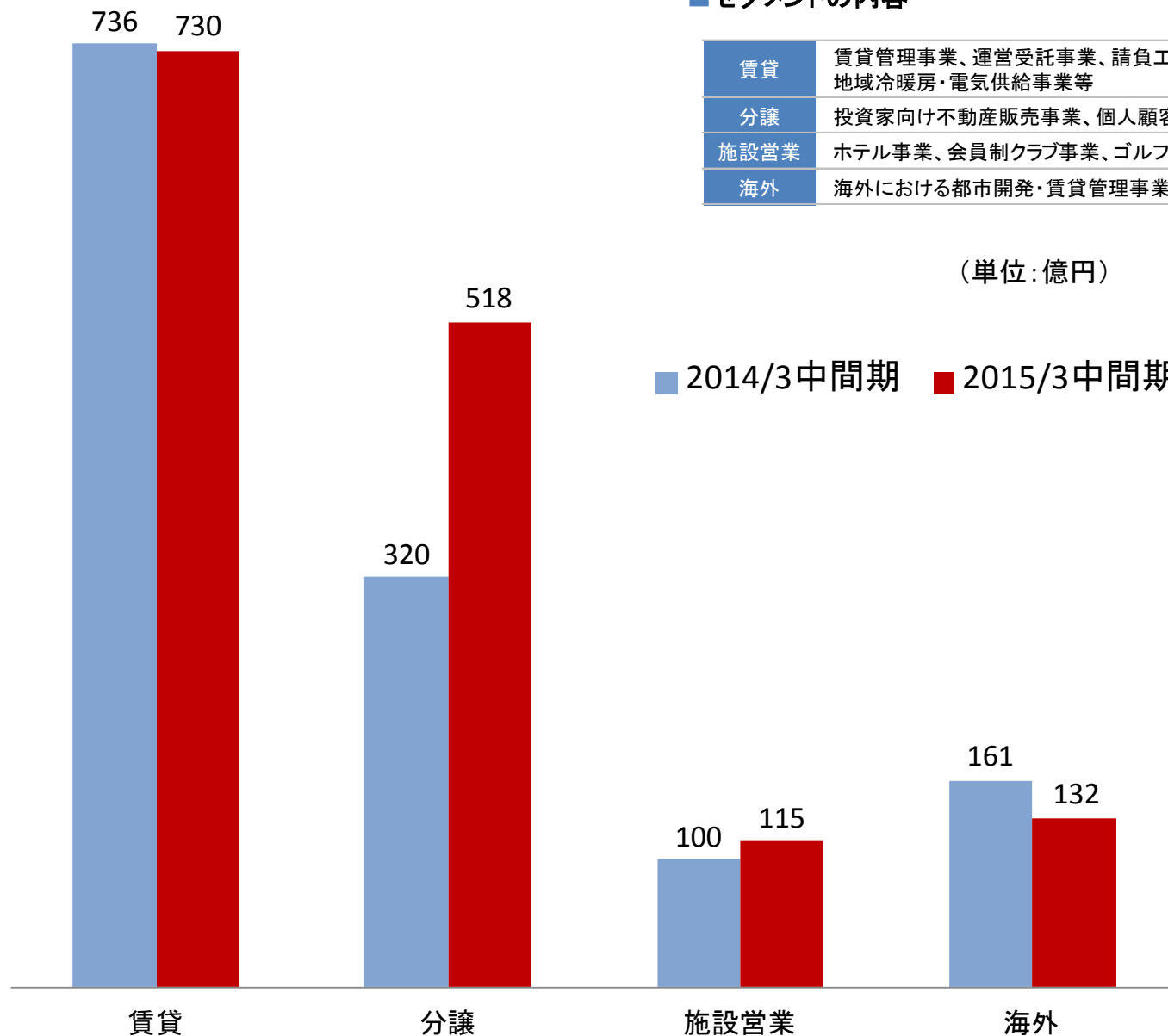
(単位:億円)

	2014/3 中間期	2015/3 中間期	増減	
			増減	増減率
営業収益(売上)	1,291	1,472	+180	+14%
営業利益	272	505	+232	+85%
営業外損益	△57	△39	+17	
経常利益	215	466	+250	+117%
特別損益	1,203	86	△1,116	
税金等調整前中間純利益	1,418	552	△865	
中間純利益	1,332	377	△955	△72%

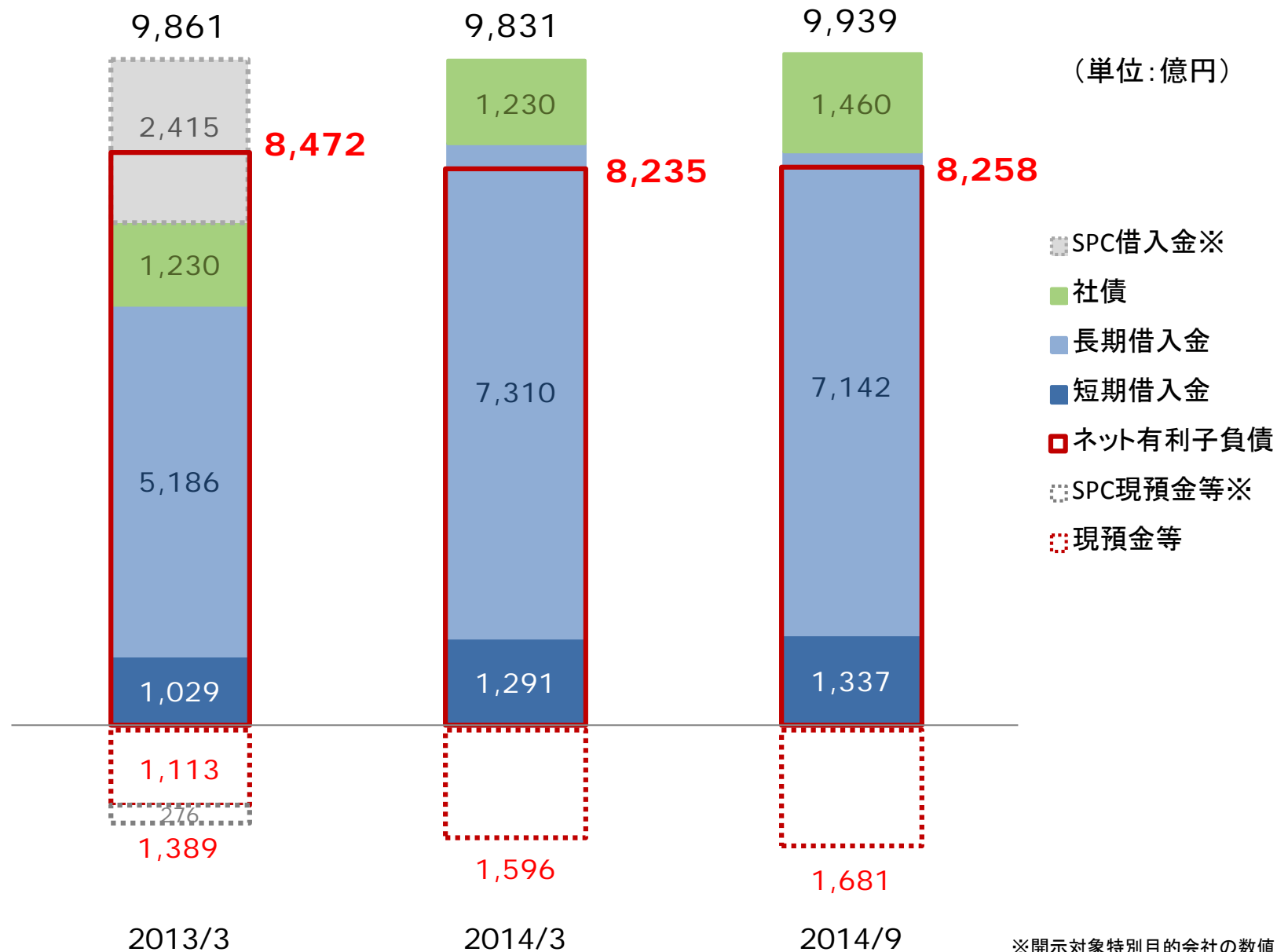
# 2015年3月期中間決算 営業収益(売上)の内訳

## ■セグメントの内容

賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業等
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

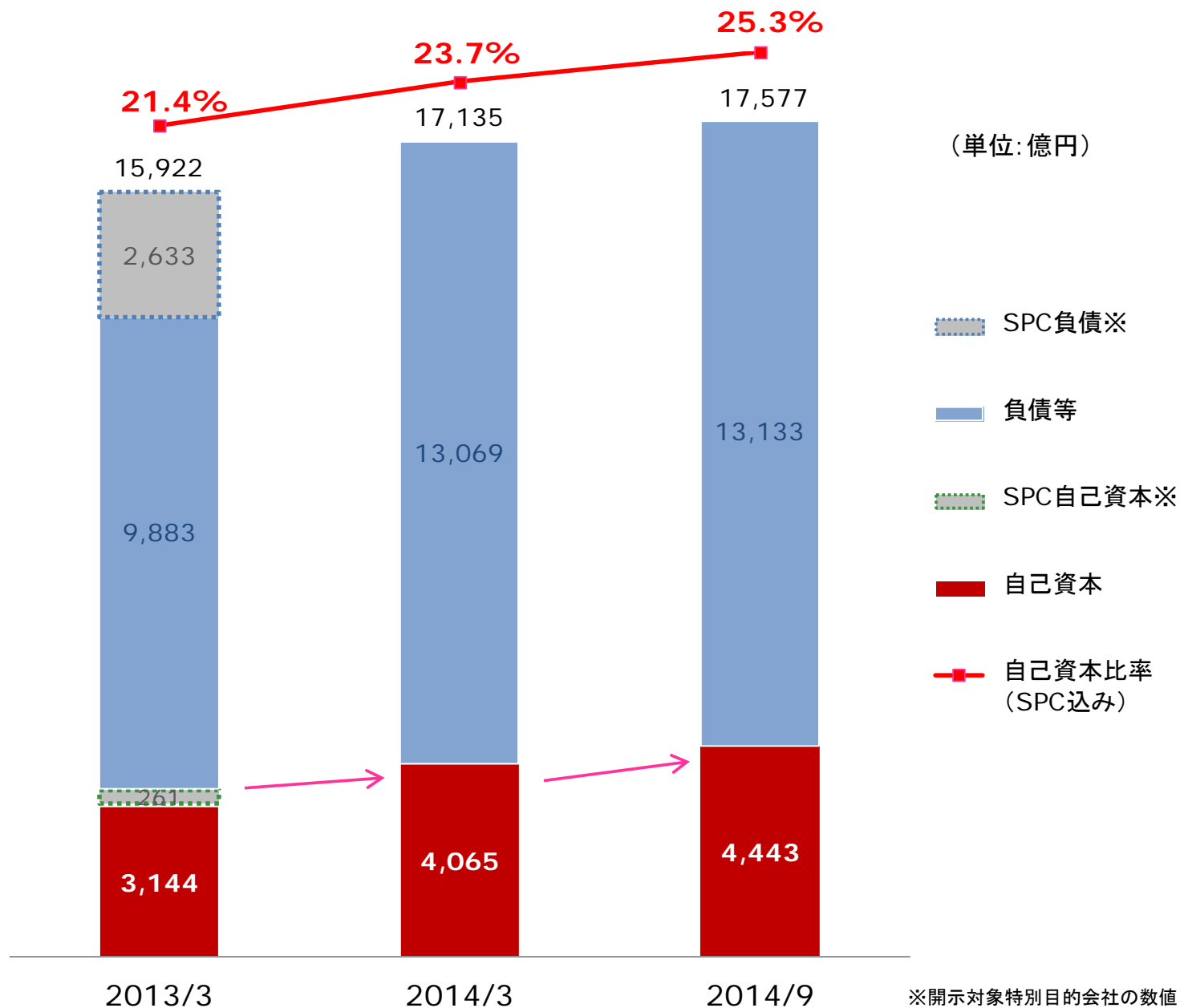


# 2015年3月期中間決算 有利子負債の状況



※開示対象特別目的会社の数値

# 2015年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



A

格上げ

Aマイナス

対象

長期発行体格付

信用格付会社

日本格付研究所

見通し

安定的

公表日

2014年7月22日

## 総合判断・格付の見通し

- 市街地再開発事業ではパイオニア的存在であり、卓越した競争力を有している
- 賃貸事業の収益・キャッシュフロー創出力が高まっている
- オフィスビル市況の改善により既存物件の収益力が回復に向かっている上、海外賃貸事業も好調である
- 今後も新規物件の寄与等により、安定した賃貸事業の収益・キャッシュフローが拡大する見込みである
- 新規開発投資と資産売却による資金回収を同時に進めることで、財務構成が改善すると考えられる
- 開発力を背景として保有資産の含み益が厚く、財務バッファーが備わっている点も引き続き評価される

(2014年7月JCR格付結果より抜粋)

# 2015年3月期 業績予想



(単位: 億円)

	2014/3 実績	2015/3 業績予想	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%

## 2015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. 虎ノ門ヒルズ (6月11日開業)

- 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)



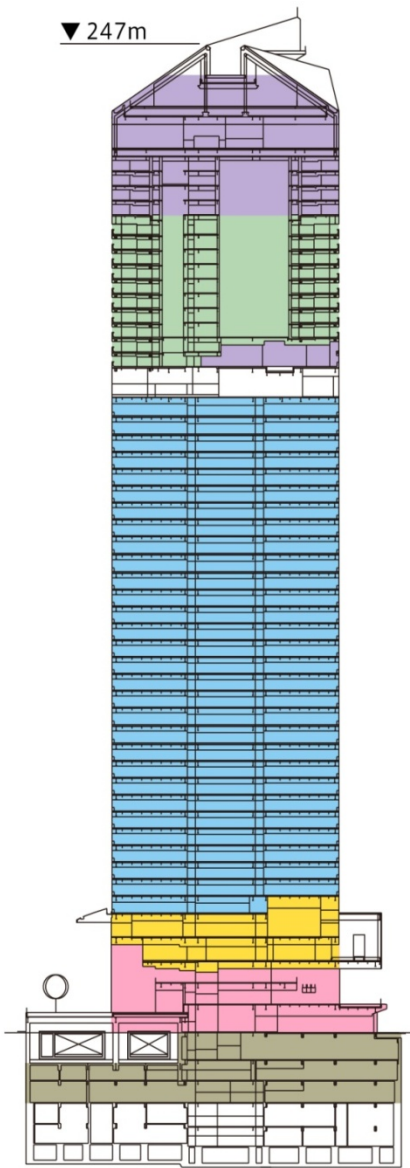
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目
敷地面積	17,069㎡
延床面積	244,360㎡
階数	地上52階、塔屋1階、地下5階
主要用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、カンファレンス、駐車場
竣工	2014年5月

## ■ 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した東京のランドマーク
- 立体道路制度を活用し、道路と建物を一体的に整備した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」
- 「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CO2先導事業」に認定

# 1. 虎ノ門ヒルズ (6月11日開業)

▼ 247m



47F~52F ホテル アンダーズ東京 164室
37F~46F レジデンス (ホテルレジデンス) 172戸
6F~35F オフィス ワンフロア 約3,300㎡
4F~5F カンファレンス 5,200㎡
1F~4F 店舗 24店舗



47F~52F ホテル



51F ホテルレストラン



37F~46F レジデンス



6F~35F オフィス



1F~4F 店舗



4F~5F カンファレンス



# 1. 虎ノ門ヒルズ (6月11日開業)



オープニングセレモニー(6/10)



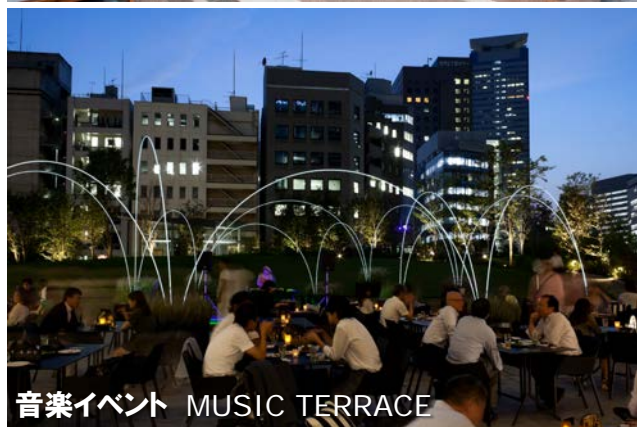
商業施設



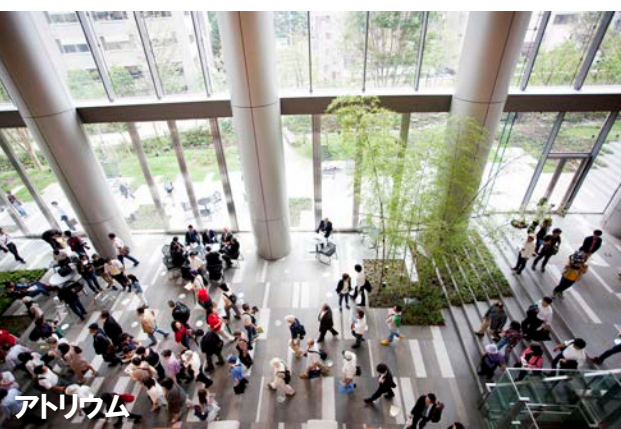
新虎通り



トラのもん



音楽イベント MUSIC TERRACE



アトリウム



SUNDAY YOGA



新虎通りのオープンカフェ



## 2. 銀座六丁目プロジェクト (建築中)

### ● 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
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)
- 「松坂屋銀座店」跡地を含む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
- 銀座において初めての都市再開発法に基づく再開発事業
- 都市計画決定から本体工事着手まで、約2年半の短期間で実現
- 単独建替えではなく、二街区一体の大規模再開発事業

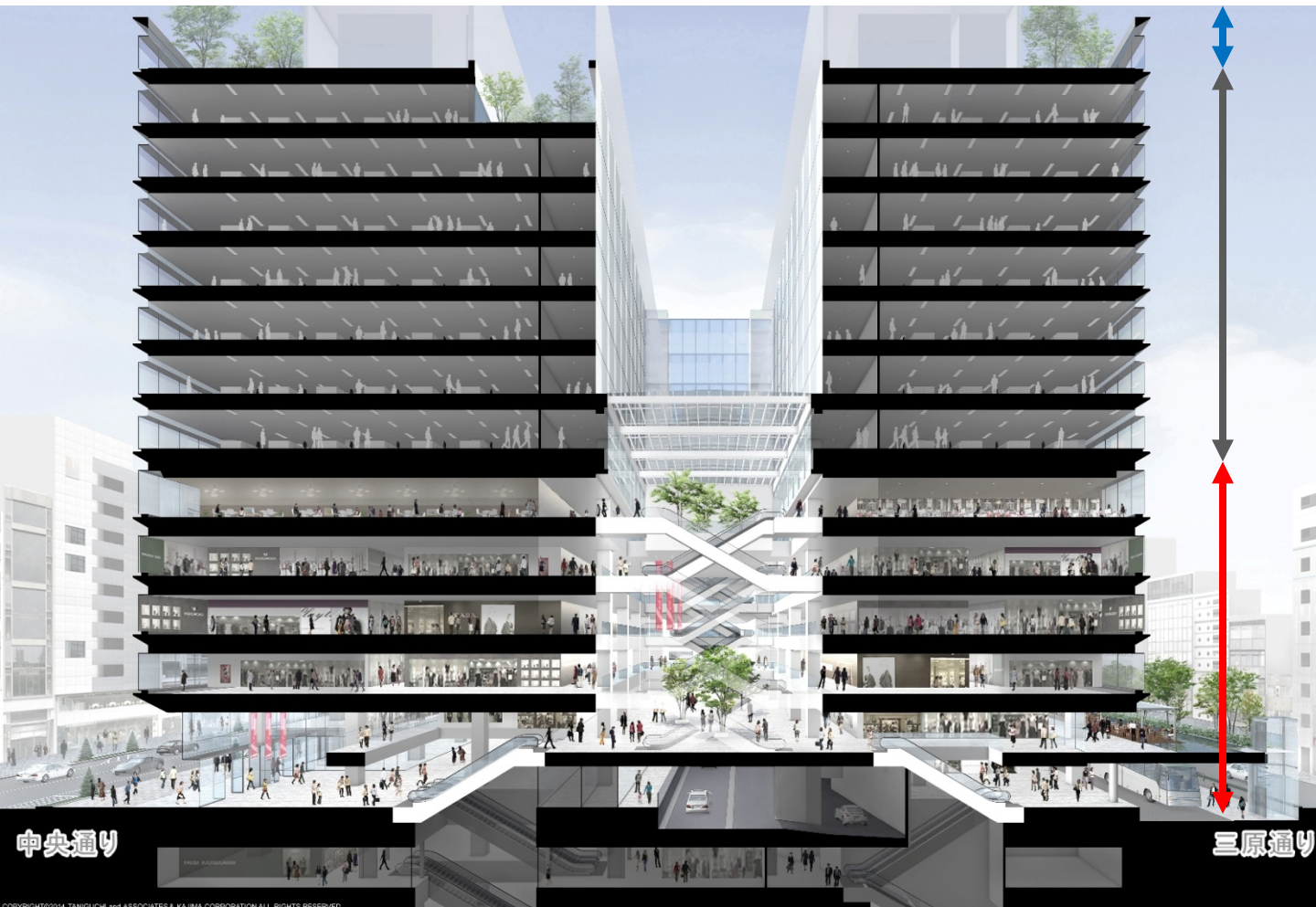
### 【経緯及び今後のスケジュール】

- 2003年2月 銀座六丁目地区街づくり協議会を組織、検討を開始
- 2010年4月 銀座六丁目地区市街地再開発準備組合設立
- 2011年12月 都市計画決定
- 2012年12月 銀座六丁目10地区市街地再開発組合設立、事業認可
- 2013年6月 権利変換計画認可
- 2013年7月 既存建物解体工事着手
- 2014年4月 本体建設工事着工
- 2016年11月 竣工(予定)



## 2. 銀座六丁目プロジェクト (建築中)

### ● 銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業



**【屋上】**  
銀座エリア最大級となる、地域に開かれた約3,900㎡の屋上庭園  
「(仮称)銀座ガーデン」を整備

**【オフィス】7階～12階/13階(一部)**  
銀座エリアに、都内最大級の1フロア貸室面積約6,100㎡(約1,850坪)、事務所床面積38,000㎡(約11,500坪)の大プレートオフィス空間を創出  
※六本木ヒルズ森タワー基準階約1,350坪

**【商業施設】**  
地下2階～6階/13階(一部)  
約46,000㎡(約13,900坪)の売場面積※となる商業空間の創出。周辺商業施設との連続性を持ち、地域の拠点となる商業施設を整備  
※売場内通路含む

**【観光拠点】 1階**  
「(仮称)銀座観光ステーション」として、“銀座初”となる観光バス等の乗降スペースや、観光案内所などを整備

**【文化施設】 地下3階**  
能楽最大流派、観世会の能楽堂「観世能楽堂」を配置  
※江戸時代、銀座には舞台や住居などを備えた観世流の屋敷が立ち並んでいた

中央通り

三原通り

COPYRIGHT©2014 TANIGUCHI and ASSOCIATES & KAJIMA CORPORATION ALL RIGHTS RESERVED.

### 3. その他

#### ● 松山市大街道二丁目プロジェクト（建築中）



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、ブライダル、ホテル
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、ブライダル、ホテルから構成され、松山市の新たな顔となる複合プロジェクト

#### ● 鳥居坂東プロジェクト（建築中）



所在地	東京都港区六本木五丁目
敷地面積	約 4,430㎡
延床面積	約15,450㎡
階数	地上8階、地下3階
主要用途	住宅
竣工	2015年9月(予定)

- 都心にありながら、品格ある閑静な住宅地に立地
- 六本木ヒルズ、東洋英和女学院、シンガポール大使館などが近接
- 高質なフロントやスパなど当社グループ施設の利用により、MORI LIVINGならではの充実したライフスタイルを提供
- 全53戸、平均約160㎡(約48坪)の希少性が高いゆとりある住戸計画
- 駐車場付置率は約140%



### 3. その他

- 2014年度 主な取り組み（プレスリリース配信）

4月2日	「銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業」着工
4月23日	「松山市大街道二丁目東地区 優良建築物等整備事業」着工
5月22日	「HILLS CARD」誕生
5月26日	「六本木ヒルズにおける街づくり」都市計画学会賞〈石川賞〉受賞
6月4日	「虎ノ門ヒルズ」竣工、キャラクターに「トラのもん」を採用
6月12日	ヴィーナスフォート 開業15周年、リニューアルを実施
6月18日	「日本ゴルフツアー選手権 森ビルカップ Shishido Hills」今後4年間特別協賛決定
7月28日	第30回「企業広報賞」企業広報大賞 受賞
8月4日	六本木ヒルズのサポートクルー活動「第8回キッズデザイン賞」協議会会長賞 受賞
8月8日	東京都の「江戸のみどり復活事業(官民連携)」に参画
9月9日	「銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業」 商業施設開業準備室開設、商業施設へのテナント募集を開始
10月1日	「港区自転車シェアリング」に協力（虎ノ門ヒルズ、六本木ヒルズ、アークヒルズなど）
10月7日	シンガポールに駐在員事務所新設
10月8日	MITメディアラボと共同研究スタート
10月14日	アークヒルズ 仙石山森タワー「港区みどりの街づくり賞」受賞
10月28日	「紀尾井町プロジェクト」開業前プロパティマネジメント業務 受託





# 参考：東京圏 国家戦略特別区域計画(素案)

地区	事業主体	事業の概要	都市計画の決定等の目途
大手町(常盤橋)	三菱地所(株)	東京駅前のランドマークとなる超高層の国際金融・ビジネス交流、国際観光・情報発信、高度防災等の拠点整備	平成27年度中
大手町一丁目	三井不動産(株)	三井物産(株)と連携し、ビジネス交流、MICE機能の強化に資する多目的ホール及び世界最高水準の宿泊等の国際交流施設の整備	平成27年度当初
日比谷	三井不動産(株)	日比谷公園と連携した災害対応、周辺の劇場と連携した文化芸術発信、ベンチャー企業育成のビジネス連携等の拠点整備	平成26年中 (民間都市再生事業の認定)
八重洲一丁目	東京建物(株)	東京駅と空港及び地方へのアクセスを強化する大規模地下バスターミナルの整備、国際医療施設、国際ビジネス交流等の拠点整備	平成27年度中
八重洲二丁目	三井不動産(株)		平成27年度中
品川駅周辺	東日本旅客鉄道(株)	駅前広場を介しまちと一体化する新駅の整備・他の事業者と連携し、羽田空港国際化、リニア開業、品川駅再編を見据えた国際拠点整備	平成27年度中
竹芝	東急不動産(株) 鹿島建設(株)	都有地の活用により新産業貿易センターと一体整備し、コンテンツ研究・人材育成拠点及び外国人居住者等の生活支援施設等の整備	平成27年度当初
虎ノ門一丁目、 愛宕、麻布台	森ビル(株)	日比谷線新駅の整備と併せ、外国人向け生活支援(居住、医療、インターナショナルスクール等)の充実、休日も賑わう都心の形成	平成27年度当初(虎ノ門一)、 平成27年中(愛宕、麻布台)
虎ノ門四丁目	森トラスト(株)		平成26年度末(虎ノ門四)
六本木五丁目	森ビル(株) 住友不動産(株)	地下鉄駅等との交通結節機能の強化及び「都心の森」に複合MICE施設や外国人等向けの居住、文化、教育等の生活環境の整備	平成27年中
臨海副都心有明	住友不動産(株)	東京ビッグサイト、医療機関に近接し、保育施設や訪日外国人対応のサービスアパートメント、アフターコンベンション施設を整備	平成27年度中
羽田空港跡地	大田区等(官民連携)	羽田空港の航空ネットワークの活用による医療等先端産業と中小企業とのビジネスマッチング、クールジャパン情報発信等の施設整備	平成27年度中
横浜駅周辺	横浜駅きた西口鶴屋地区 市街地再開発準備組合	外国人居住者等の生活支援に必要な保育所やサービスアパートメント等を併設した、防災・環境性能に優れた住宅の整備	平成27年中 (容積率の最高限度の数値等の決定)

※平成26年10月1日 東京圏 国家戦略特別区域会議『東京圏 国家戦略特別区域計画(素案)』をもとに作成

## ● MITメディアラボと共同研究スタート:ヒルズを舞台に「未来の都市のあり方」に関して共同研究

MITメディアラボとともに、同研究所がもつ最先端の技術の研究実験を、今後、ヒルズを舞台に実施。オープン・ネットワークで研究を進め、イノベティブな取り組みにヒルズをプラットフォームとして積極的に開放。「Cross the Boundaries(領域を超える)」をキーワードに、都市のあるべき姿を根本的に考え、イノベーションを生み出していく都市づくりに挑戦していく。



MITメディアラボ所長  
伊藤穰一氏

PSINet Japan、デジタルガレージ、Infoseek Japan など多数のインターネット企業の創業に携わる。エンジェル投資家として、Twitter、Flickr等有望ネットベンチャー企業を支援。株式会社ソニー社外取締役、デジタルガレージ共同創業者・取締役、The New York Times、Creative Commons、Firefox開発の Mozilla Foundation等の非営利団体のボードメンバーも務める。



### Living Lab ----未来体感ラボ

- リアルタイムに未来を体感できる【リビング・ラボ】としての街
- 未来をつくるための実験がいつもどこかで行われている
- 六本木ヒルズ、ハイアット、森美術館など、森ビルの空間全体を実験場として活用する



### Open Innovation ----開かれたネットワーク

- MIT Media Labやメンバー企業を積極的に巻き込む
- ひらかれたプロトコルをデザインし(Open API)、エコシステムをつくり出す
- カンファレンスや展示会の実施: Innovation City Forumなどを通じ社会に発信する



### Cross the Boundaries ----既存分野を超えて

- 3つの重要テーマ「Art, Urban Management, Mobility」を個別の研究領域として捉えるのではなく、Artは表現(expression)、Urban Managementは身体拡張(Physical Augmentation)、Mobilityは接続性(connectivity)として捉え、そのつながりから新しい価値を生み出す
- ダイバーシティ:多様な考え方、バックグラウンド、価値観が交差する拠点をつくる

## 添付資料

# 中間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26年3月31日	平成26年9月30日	増減	科 目	平成26年3月31日	平成26年9月30日	増減
<b>流 動 資 産</b>				<b>流 動 負 債</b>			
現金及び預金	157,049	144,558	△ 12,490	支払手形及び営業未払金	23,298	8,565	△ 14,732
受取手形及び営業未収入金	30,164	11,488	△ 18,676	短期借入金	129,108	133,726	4,617
有 価 証 券	2,555	23,558	21,002	1年内償還予定の社債	31,000	31,000	-
たな卸資産	33,170	27,225	△ 5,944	未払法人税等	2,956	18,315	15,359
繰延税金資産	1,358	2,778	1,420	賞与引当金	1,096	1,225	129
その他	22,484	19,712	△ 2,771	その他	24,470	26,747	2,276
貸倒引当金	△ 314	△ 798	△ 483	<b>流 動 負 債 合 計</b>	<b>211,930</b>	<b>219,580</b>	<b>7,650</b>
<b>流 動 資 産 合 計</b>	<b>246,469</b>	<b>228,524</b>	<b>△ 17,944</b>	<b>固 定 負 債</b>			
<b>固 定 資 産</b>				社 債	92,000	115,000	23,000
<b>有 形 固 定 資 産</b>				長期借入金	731,025	714,239	△ 16,785
建物及び構築物	212,420	273,763	61,342	受入敷金保証金	69,358	72,901	3,543
機械装置及び運搬具	7,116	6,923	△ 192	長期預り金	52,233	49,528	△ 2,705
工具、器具及び備品	5,442	7,284	1,841	退職給付に係る負債	4,411	4,191	△ 219
土地	416,999	450,511	33,511	役員退職慰労引当金	412	469	57
建設仮勘定	33,968	7,035	△ 26,933	繰延税金負債	113,505	113,802	296
信託不動産	574,946	603,861	28,915	その他	4,564	3,853	△ 710
その他	49,161	4,192	△ 44,969	<b>固 定 負 債 合 計</b>	<b>1,067,510</b>	<b>1,073,986</b>	<b>6,475</b>
<b>有 形 固 定 資 産 合 計</b>	<b>1,300,056</b>	<b>1,353,571</b>	<b>53,514</b>	<b>負 債 合 計</b>	<b>1,279,441</b>	<b>1,293,567</b>	<b>14,125</b>
<b>無 形 固 定 資 産</b>				<b>純 資 産 の 部</b>			
借 地 権	64,439	63,671	△ 768	<b>株 主 資 本</b>			
その他	2,696	9,118	6,421	資 本 金	67,000	67,000	-
<b>無 形 固 定 資 産 合 計</b>	<b>67,136</b>	<b>72,790</b>	<b>5,653</b>	資 本 剰 余 金	16,819	16,819	-
<b>投 資 其 他 の 資 産</b>				利 益 剰 余 金	302,607	335,063	32,455
投資有価証券	19,935	23,070	3,135	自 己 株 式	△ 505	△ 505	-
エクイティ出資	45,879	43,931	△ 1,947	<b>株 主 資 本 合 計</b>	<b>385,921</b>	<b>418,376</b>	<b>32,455</b>
長期貸付金	211	202	△ 8	<b>其 他 の 包 括 利 益 累 計 額</b>			
繰延税金資産	568	634	66	その他有価証券評価差額金	4,852	6,602	1,750
その他	34,481	35,610	1,129	繰延ヘッジ損益	△ 90	△ 226	△ 136
貸倒引当金	△ 1,202	△ 570	631	為替換算調整勘定	16,267	19,803	3,536
投資その他の資産合計	99,874	102,880	3,005	退職給付に係る調整累計額	△ 391	△ 187	203
<b>固 定 資 産 合 計</b>	<b>1,467,067</b>	<b>1,529,242</b>	<b>62,174</b>	その他の包括利益累計額合計	20,638	25,992	5,354
				<b>少 数 株 主 持 分</b>	<b>27,536</b>	<b>19,829</b>	<b>△ 7,706</b>
				<b>純 資 産 合 計</b>	<b>434,095</b>	<b>464,199</b>	<b>30,103</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>1,713,537</b>	<b>1,757,766</b>	<b>44,229</b>	<b>負 債 純 資 産 合 計</b>	<b>1,713,537</b>	<b>1,757,766</b>	<b>44,229</b>

# 中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自平成25年4月1日 至平成25年9月30日	自平成26年4月1日 至平成26年9月30日	増減
営業収益	129,184	147,261	18,077
営業原価	91,534	86,023	△ 5,510
営業総利益	37,649	61,237	23,587
販売費及び一般管理費	10,362	10,662	299
営業利益	27,286	50,575	23,288
受取利息	247	256	8
受取配当金	77	329	251
為替差益	3,404	674	△ 2,730
持分法による投資利益	540	552	12
受取補償金	843	561	△ 282
その他	617	706	88
営業外収益	5,731	3,079	△ 2,651
支払利息	8,231	5,730	△ 2,500
株式交付費	1,830	-	△ 1,830
金融手数料	807	878	71
その他	633	442	△ 191
営業外費用	11,501	7,050	△ 4,450
経常利益	21,516	46,604	25,088
固定資産売却益	1,583	6,692	5,108
負のれん発生益	116,962	-	△ 116,962
持分変動利益	245	1,475	1,229
その他	1,860	711	△ 1,148
特別利益	120,651	8,879	△ 111,772
固定資産売却損	313	117	△ 196
減損損失	-	37	37
その他	10	32	22
特別損失	324	187	△ 136
税金等調整前中間純利益	141,842	55,295	△ 86,547
法人税、住民税及び事業税	3,904	19,149	15,244
法人税等調整額	3,003	△ 2,242	△ 5,245
少数株主損益調整前中間純利益	134,934	38,388	△ 96,545
少数株主利益	1,714	684	△ 1,030
中間純利益	133,219	37,704	△ 95,515



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。

