



森ビル株式会社

MORI BUILDING CO., LTD.



2015年3月期 決算報告

2015.5.19

2015年3月期 決算概要

2015年3月期 連結損益計算書の概要

(単位:億円)

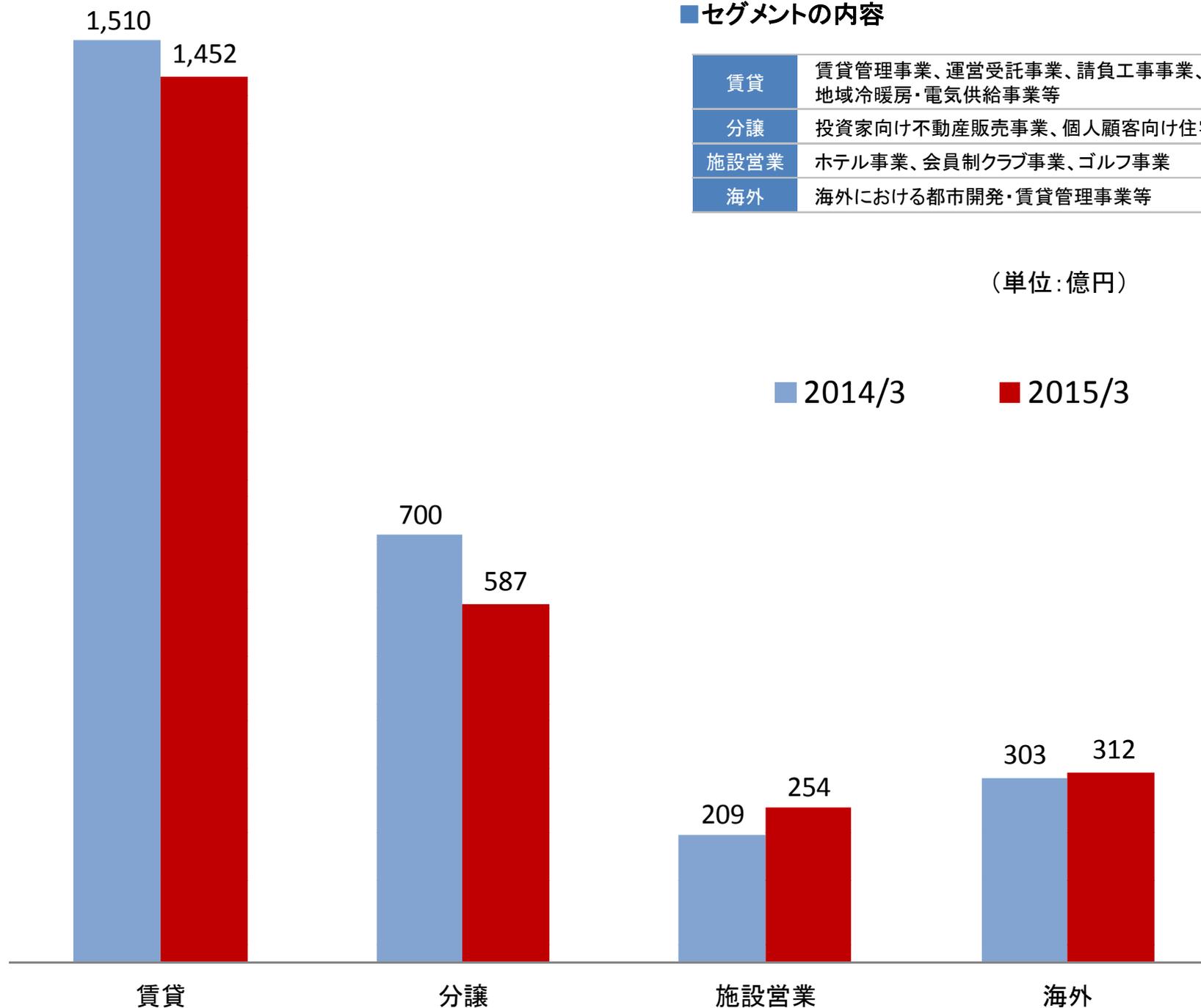
	2014/3	2015/3	増減	
営業収益(売上)	2,650	2,557	△93	△4%
営業利益	574	623	+48	+9%
営業外損益	△115	△51	+63	
経常利益	459	571	+112	+24%
特別損益	1,114	△5	△1,120	
当期純利益	1,410	503	△906	△64%

2015年3月期決算 営業収益(売上)の内訳

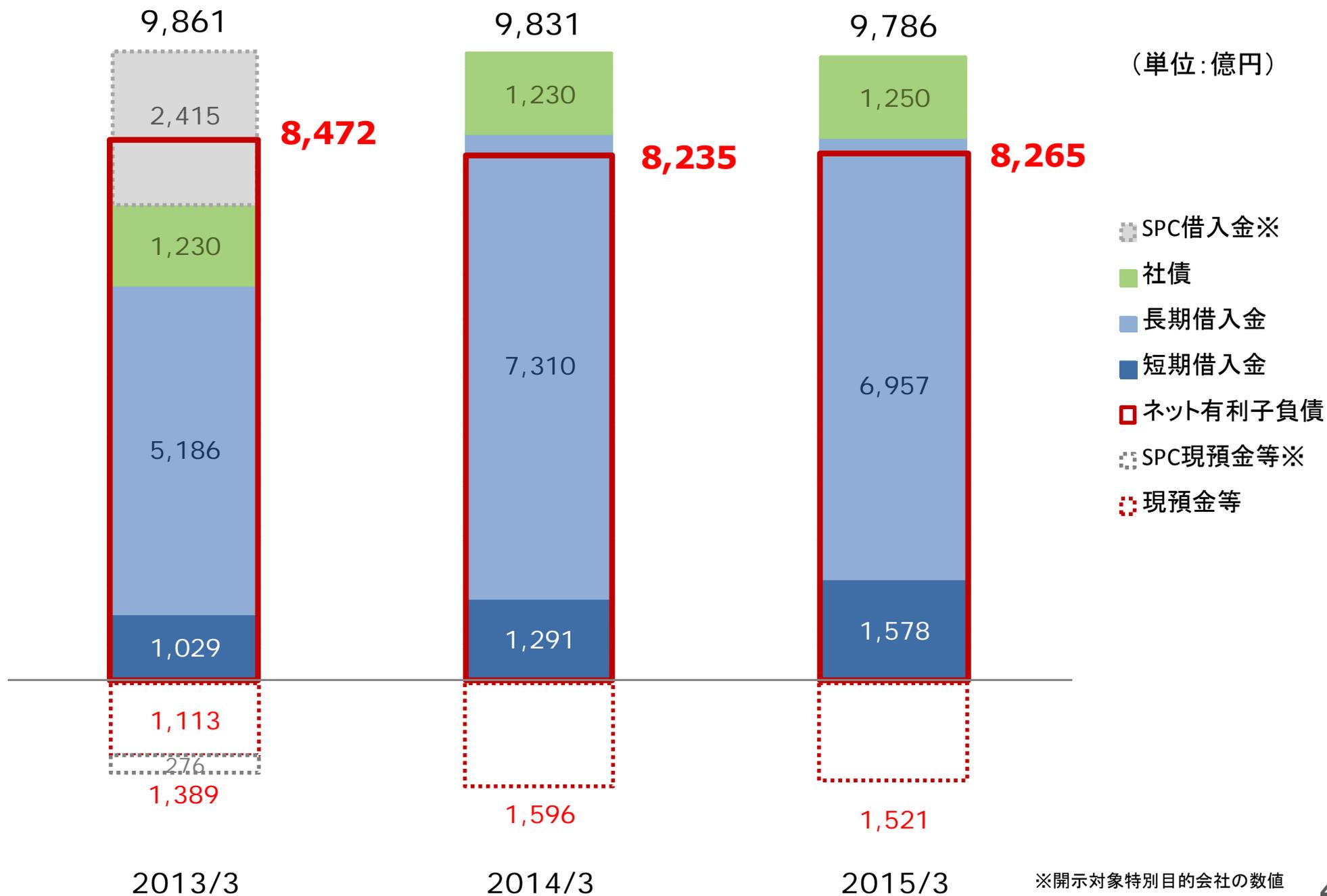
■セグメントの内容

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

(単位:億円)

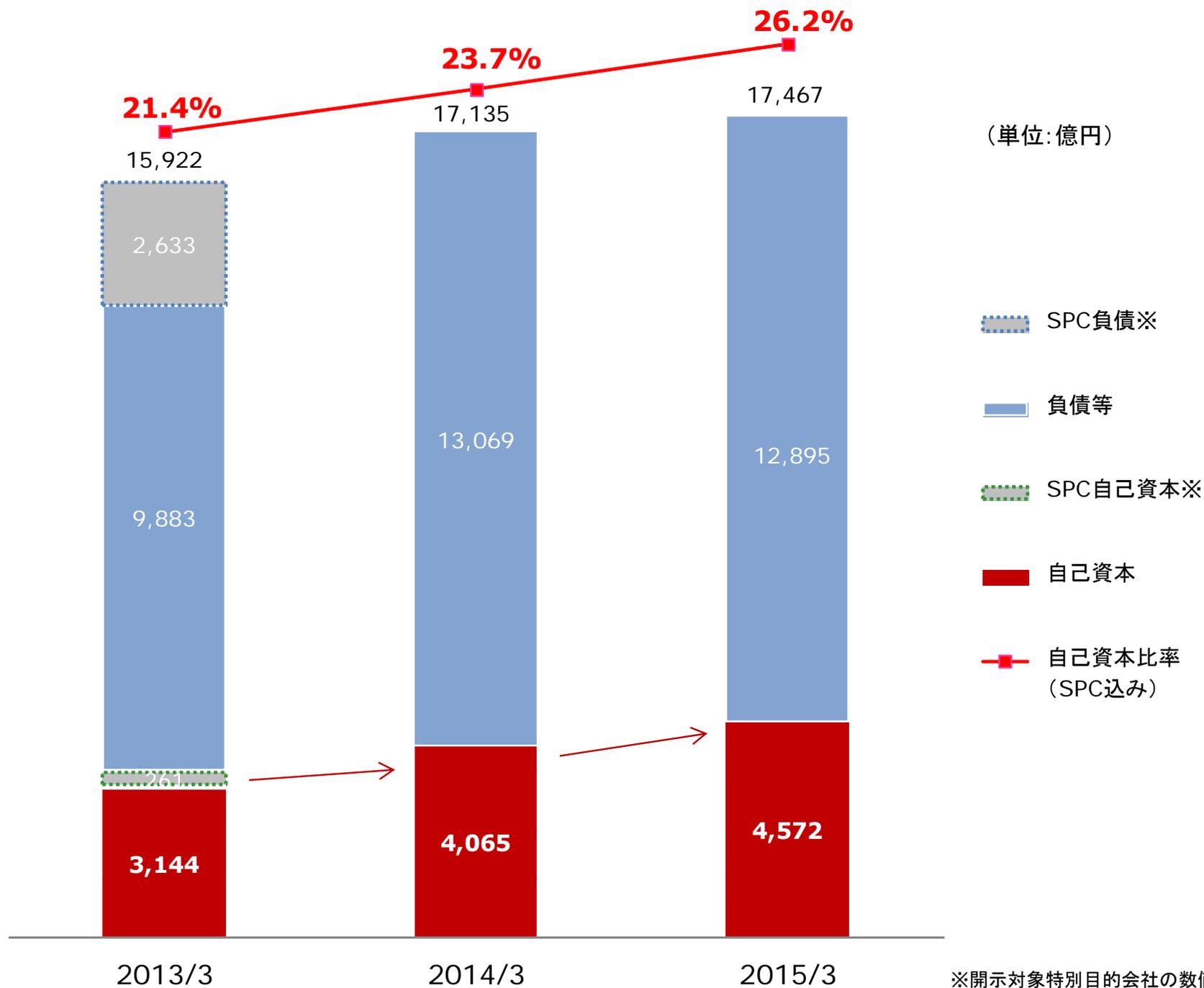


2015年3月期決算 有利子負債の状況



※開示対象特別目的会社の数値

2015年3月期決算 自己資本(比率)の状況



2016年3月期 業績予想

2016年3月期 業績予想

(単位:億円)

	2015/3	2016/3 予想	増減	
営業収益(売上)	2,557	2,570	+12	+1%
営業利益	623	680	+56	+9%
経常利益	571	580	+8	+1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	503	380	Δ123	Δ25%

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 (2014年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政官民一体型のモデル
- 官民連携による推進体制
 - ・ 国：立体道路制度 制定
 - ・ 東京都：施行者
 - ・ 森ビル：特定建築者

■ 開業後の概況

- オフィス：ほぼ満室稼働、入居企業の約半数は外資系企業
- 住宅：分譲は当初予定を上回る早さで完売、賃貸の稼働も好調に推移
- 商業：近隣住民やビジネスマンに浸透し、高稼働で推移
- ホテル：外国人宿泊者が半数を占め、宴会部門を中心に高稼働で推移
- カンファレンス：製薬業界、IT業界、学会などを中心に、好調に受注

1. 虎ノ門ヒルズ (2014年6月11日開業)



オープニングセレモニー(6/10)



トラのもん



パブリックアート
ジャウメ・プレンサ
《ルーツ》



アンダーズ東京 ルーフトッパー

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)

■ プロジェクトの特徴

- 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)
- 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
- 「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



工事進捗状況(2015年4月28日撮影)



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

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)

- 都心の好立地にありながら、品格ある閑静な住宅地に位置
- 六本木ヒルズ、麻布十番商店街、各国大使館に近接
- 高質なフロントサービスや、スパなどの当社グループ施設利用が可能、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

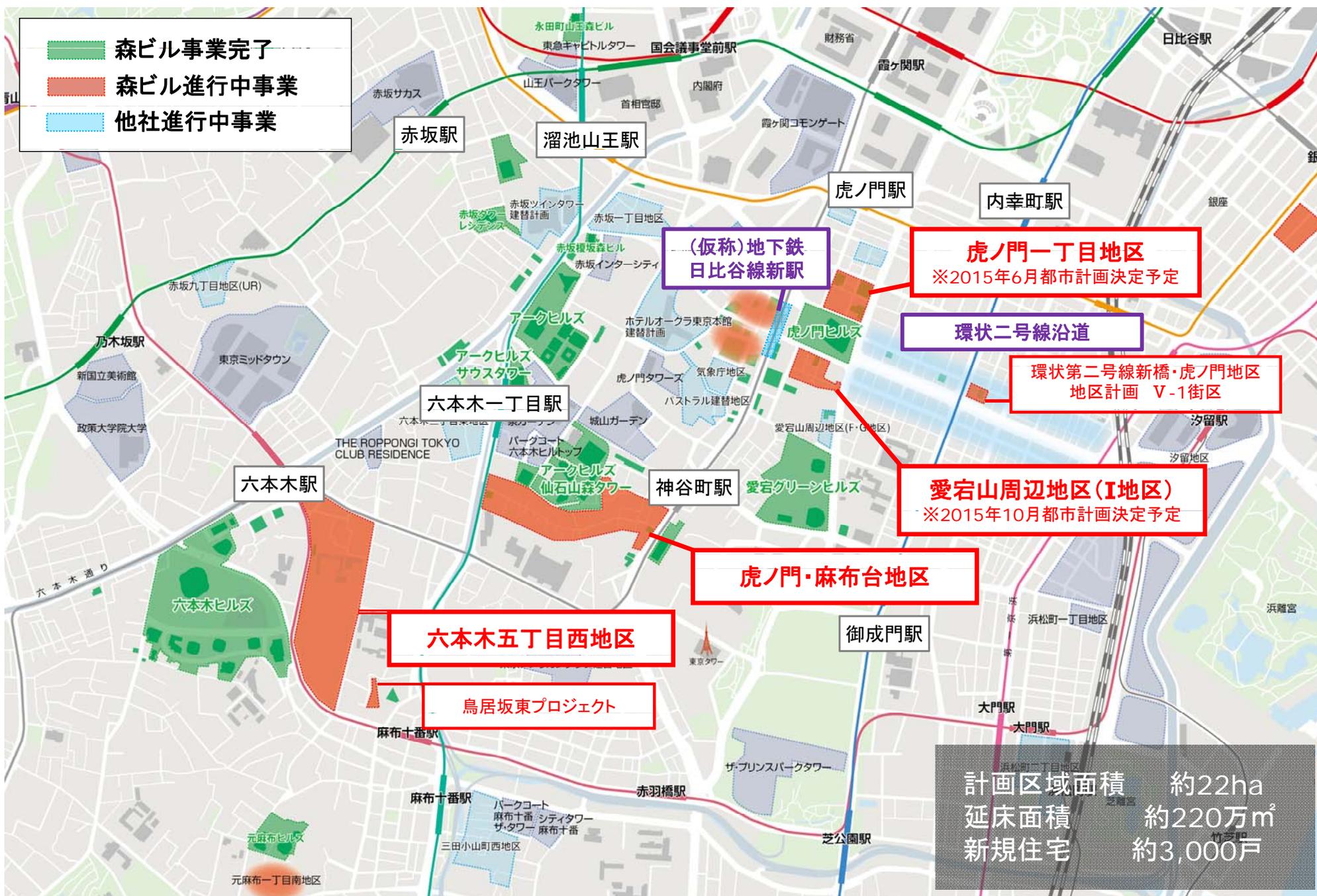
● 2014年度 主な取り組み（プレスリリース配信日）

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」の開業前プロパティマネジメント業務を受託
11月28日	虎ノ門ヒルズに大型彫刻 ジャウメ・プレンサ《ルーツ》 設置
12月2日	虎ノ門ヒルズで非常用エレベーターを活用した避難計画の運用を開始
1月19日	平成26年度省エネ大賞「省エネルギーセンター会長賞」 受賞
1月28日	親子向け教育プログラム「ヒルズ街育プロジェクト」 文科省「青少年の体験活動推進企業表彰」審査委員会特別賞 受賞
2月26日	「見える化を活用したテナントビルにおける空調デマンドレスポンス制御」の取組み 第24回地球環境大賞「国土交通大臣賞」 受賞
3月24日	2015.4.25 森美術館リニューアルオープン

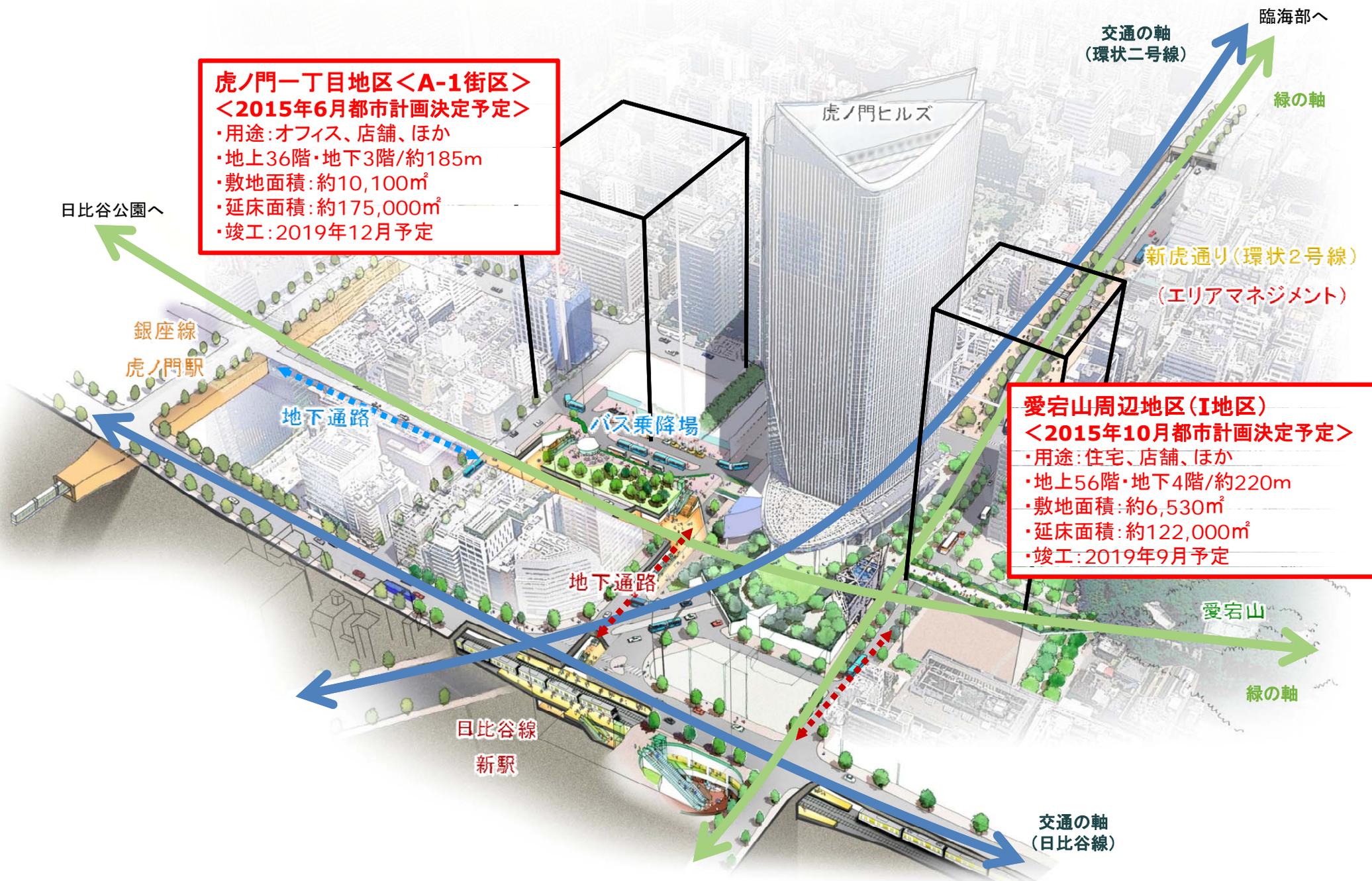
国際新都心形成に向けた取り組み

※ 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。
今後、変更になる場合がございます。あらかじめご了承ください。

1. 現在計画・進行中の当社プロジェクト



虎ノ門ヒルズ エリア開発イメージ



2. MITメディアラボと共同研究

●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メディアラボと共に、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、グランド ハイアット 東京、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

3. 「文化」発信力の強化

- 2015.4.25 森美術館リニューアルオープン：
～ 世界の現代アートをより多角的に体験する場へ ～

現代アートのグローバル化の様相がますます多様化し複雑さを増すなか、森美術館は、館のミッションとビジョンを改め、日本、アジア、そしてグローバルなアートシーンにおいての自らの役割と方向性を明らかにする施設改修を実施。多様化する現代美術の表現に柔軟に対応できるよう、展示空間の高機能化を実現した。独自の視点をもって新しい時代の美術館像を提示し、より創造的で革新に満ちた「アート&ライフ」の実現に貢献していく。

シンプルなかたち展
2015年4月25日～7月5日



■ 今後予定している展覧会ラインナップ

デイン・Q・レ展
2015年7月25日～10月12日



デイン・Q・レ 《無題(パラマウント)》
2003年、Cプリント・リネンテープ
所蔵：Ann and Mel Schaffer Family,
New York

村上隆の五百羅漢図展
2015年10月31日～2016年3月6日



村上隆 《五百羅漢図》
2012年、アクリル、キャンバス、板にマウント、302 x 10,000 cm、個人蔵
展示風景：「Murakami - Ego」アル・リワーク展示ホール、ドーハ、2012年
撮影：GION
©2012 Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.

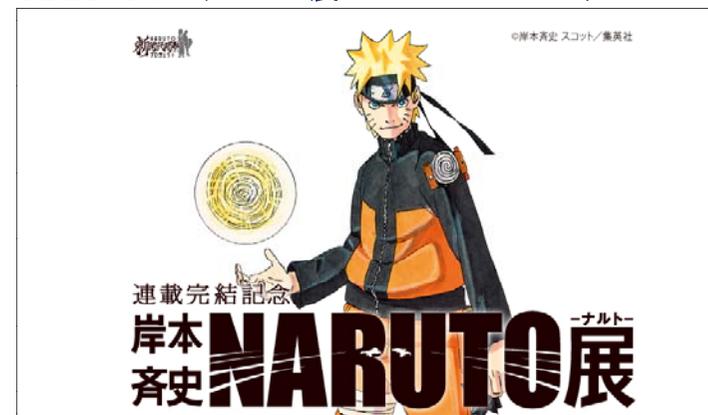
六本木アートナイト2015 (4/25～4/26)



スター・ウォーズ展 (東京シティビュー, 4/29～6/28)



NARUTOーナルトー展 (森アーツセンターギャラリー, 4/25～6/28)



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26年3月31日	平成27年3月31日	増減	科 目	平成26年3月31日	平成27年3月31日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現金及び預金	157,049	143,016	△ 14,032	支払手形及び営業未払金	23,298	16,589	△ 6,709
受取手形及び営業未収入金	30,164	14,665	△ 15,499	短期借入金	129,108	157,897	28,788
有価証券	2,555	9,123	6,567	1年内償還予定の社債	31,000	10,000	△ 21,000
たな卸資産	33,170	22,892	△ 10,278	未払法人税等	2,956	11,621	8,665
繰延税金資産	1,358	4,703	3,344	賞与引当金	1,096	1,375	279
その他	22,484	18,614	△ 3,869	その他	24,470	24,544	74
貸倒引当金	△ 314	△ 759	△ 444	流動負債合計	211,930	222,029	10,098
流動資産合計	246,469	212,256	△ 34,212	固 定 負 債			
固 定 資 産				社 債	92,000	115,000	23,000
有形固定資産				長期借入金	731,025	695,748	△ 35,276
建物及び構築物	212,420	278,337	65,916	受入敷金保証金	69,358	74,800	5,441
機械装置及び運搬具	7,116	6,600	△ 515	長期預り金	52,233	47,166	△ 5,067
工具、器具及び備品	5,442	7,514	2,071	退職給付に係る負債	4,411	4,184	△ 227
土地	416,999	438,467	21,467	役員退職慰労引当金	412	521	109
建設仮勘定	33,968	8,676	△ 25,292	繰延税金負債	113,505	109,272	△ 4,233
信託不動産	574,946	599,728	24,782	その他	4,564	3,817	△ 747
その他	49,161	4,629	△ 44,532	固定負債合計	1,067,510	1,050,509	△ 17,001
有形固定資産合計	1,300,056	1,343,954	43,898	負債合計	1,279,441	1,272,538	△ 6,902
無形固定資産				純 資 産 の 部			
借地権	64,439	65,355	915	株 主 資 本			
のれん	820	18,682	17,861	資 本 金	67,000	67,000	-
その他	1,876	1,806	△ 69	資 本 剰 余 金	16,819	16,819	-
無形固定資産合計	67,136	85,844	18,707	利 益 剰 余 金	302,607	336,544	33,937
投資その他の資産				自 己 株 式	△ 505	△ 505	-
投資有価証券	19,935	24,841	4,905	株 主 資 本 合 計	385,921	419,858	33,937
エクイティ出資	45,879	44,103	△ 1,776	その他の包括利益累計額			
長期貸付金	211	193	△ 17	その他有価証券評価差額金	4,852	8,051	3,199
繰延税金資産	568	289	△ 278	繰延ヘッジ損益	△ 90	△ 284	△ 193
その他	34,481	35,928	1,446	為替換算調整勘定	16,267	29,756	13,489
貸倒引当金	△ 1,202	△ 621	580	退職給付に係る調整累計額	△ 391	△ 111	279
投資その他の資産合計	99,874	104,734	4,859	その他の包括利益累計額合計	20,638	37,412	16,773
固定資産合計	1,467,067	1,534,533	67,465	少数株主持分	27,536	16,980	△ 10,555
資 産 合 計	1,713,537	1,746,789	33,252	純 資 産 合 計	434,095	474,251	40,155
				負債純資産合計	1,713,537	1,746,789	33,252

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26年3月31日	自 平成26年4月 1日 至 平成27年3月31日	増減
営 業 収 益	265,020	255,709	△ 9,311
営 業 原 価	186,399	170,834	△ 15,565
営 業 総 利 益	78,620	84,875	6,254
販売費及び一般管理費	21,162	22,527	1,365
営 業 利 益	57,458	62,347	4,889
受 取 利 息	554	561	7
為 替 差 益	5,469	4,608	△ 861
持分法による投資利益	1,051	1,114	62
そ の 他	3,463	2,548	△ 915
営 業 外 収 益	10,540	8,832	△ 1,707
支 払 利 息	16,105	11,331	△ 4,774
金 融 手 数 料	3,170	1,730	△ 1,440
そ の 他	2,800	958	△ 1,842
営 業 外 費 用	22,077	14,019	△ 8,057
経 常 利 益	45,921	57,160	11,239
固 定 資 産 売 却 益	2,171	7,208	5,036
負ののれん発生益	116,962	-	△ 116,962
持 分 変 動 利 益	256	1,475	1,218
そ の 他	2,137	3,041	903
特 別 利 益	121,527	11,724	△ 109,803
固 定 資 産 売 却 損	1,569	7,832	6,263
減 損 損 失	7,343	3,488	△ 3,855
そ の 他	1,169	959	△ 209
特 別 損 失	10,082	12,280	2,198
税金等調整前当期純利益	157,367	56,605	△ 100,762
法人税、住民税及び事業税	4,996	13,844	8,847
法 人 税 等 調 整 額	9,239	△ 8,621	△ 17,860
少数株主損益調整前当期純利益	143,131	51,382	△ 91,749
少 数 株 主 利 益	2,082	992	△ 1,089
当 期 純 利 益	141,049	50,389	△ 90,660

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。

