

2016年3月期 中間決算報告

2015.11.25



# 2016年3月期 中間決算概要

# 2016年3月期 中間連結損益計算書の概要

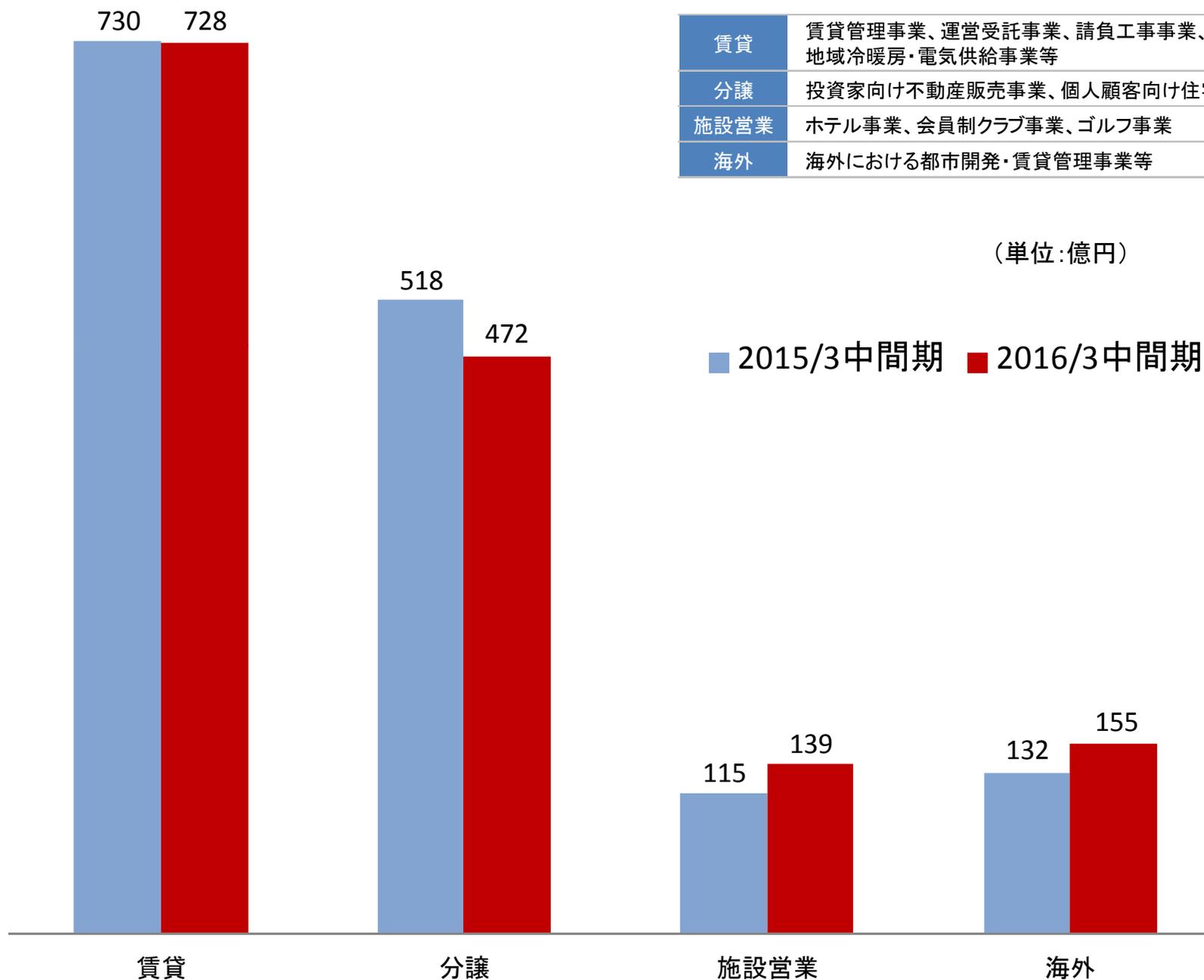
(単位: 億円)

	2015/3 中間期	2016/3 中間期	増減	
営業収益(売上)	1,472	1,459	△13	△1%
営業利益	505	466	△39	△8%
営業外損益	△39	△51	△11	
経常利益	466	415	△50	△11%
特別損益	86	5	△80	
税金等調整前中間純利益	552	421	△131	
親会社株主に帰属する 中間純利益	377	308	△68	△18%

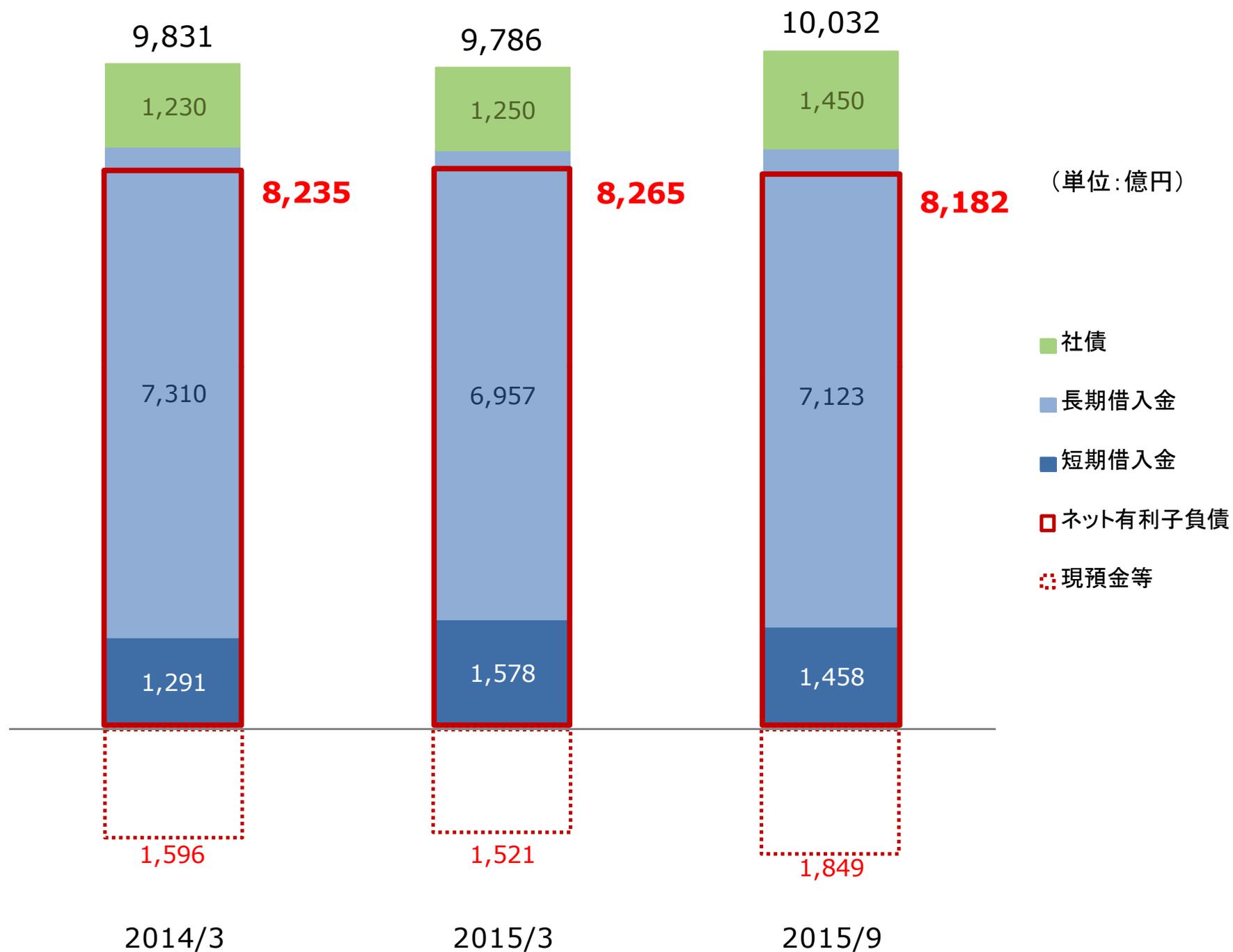
# 2016年3月期中間決算 営業収益(売上)の内訳

## ■セグメントの内容

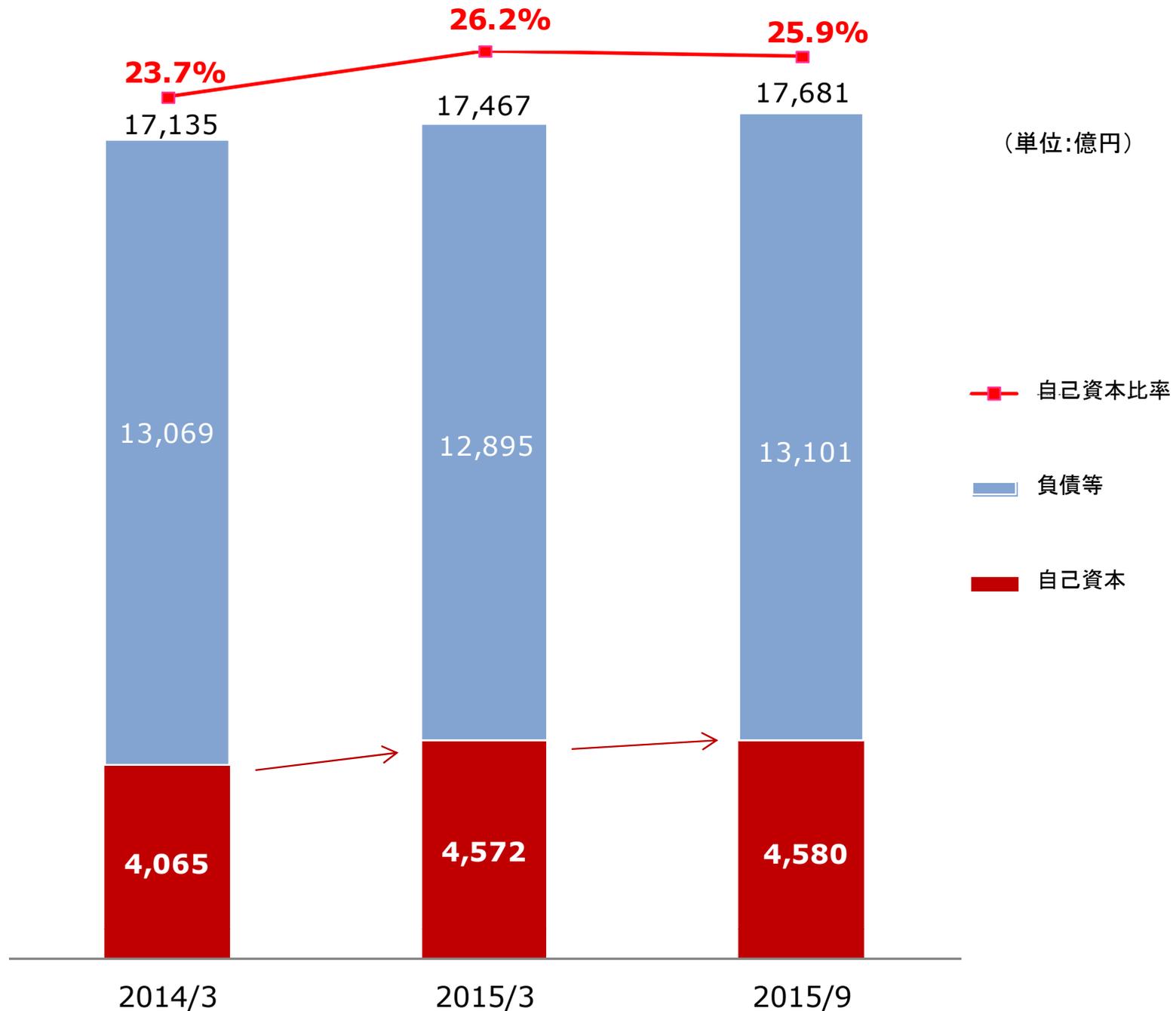
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、 地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等



# 2016年3月期中間決算 有利子負債の状況



# 2016年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



## 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	△123	△25%

## 2016年3月期 上半期の取り組み

※ 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。

# 東京圏 国家戦略特別区域計画に登載の都市再生プロジェクト

※内閣府公表資料より森ビルにて作成

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	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	三井物産 三井不動産	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6月29日認定
日比谷	三井不動産	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12月19日認定
八重洲一、二丁目	八重洲一丁目6	三井不動産	平成27年度中
	八重洲二丁目1	東京建物	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
	八重洲二丁目中	三井不動産	
品川駅周辺	東日本旅客鉄道	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 鹿島建設	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3月19日認定
虎ノ門一、四丁目、 愛宕、麻布台	虎ノ門一丁目	森ビル 野村不動産	平成27年6月29日認定
	日比谷線新駅	UR都市機構	平成27年6月29日認定
	虎ノ門四丁目	森トラスト	日比谷線新駅を整備するとともに、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
	愛宕	森ビル	
	虎ノ門・麻布台	森ビル	
六本木五丁目	森ビル 住友不動産	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	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
有楽町駅周辺	東京都等(官民連携)	旧都庁舎跡地等を活用し、歩行者の回遊性の向上や周辺施設と連携したMICE機能等の拡充による国際ビジネス・観光拠点の整備	平成29年度中
日本橋兜町・ 茅場町一丁目	平和不動産	国際金融センター構想に資する資産運用業者等の起業支援、投資家と企業の交流支援機能導入等による拠点整備	平成28年中
芝浦一丁目	野村不動産 NREG東芝不動産	周辺開発との連携による、水辺の賑わいの創出、舟運の活性化、先端水素技術の発信等による観光・ビジネス交流拠点の整備	平成29年中
三田三、四丁目	住友不動産	田町駅周辺の外国人・外資系企業集積機能の強化に資するビジネス交流機能・生活環境の整備、歩行者ネットワークの強化	平成28年中
虎ノ門一、二丁目	森ビル UR都市機構	日比谷線新駅の地下広場の整備による交通結節機能と地域の回遊性強化、周辺地域と連携する国際ビジネス交流拠点の整備	平成29年中
西新宿二丁目	住友不動産	新宿都庁前のエリアマネジメントと連携した国際的ビジネス環境整備や観光都市としての魅力向上に資する広大なアトリウム空間の整備	平成28年中

# 1. 現在計画・進行中の当社プロジェクト



## 2. 銀座六丁目プロジェクト (建築中)



事業名称	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	商業、オフィス、文化・交流施設、地域冷暖房施設等
竣工	2017年1月末(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(商業、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。

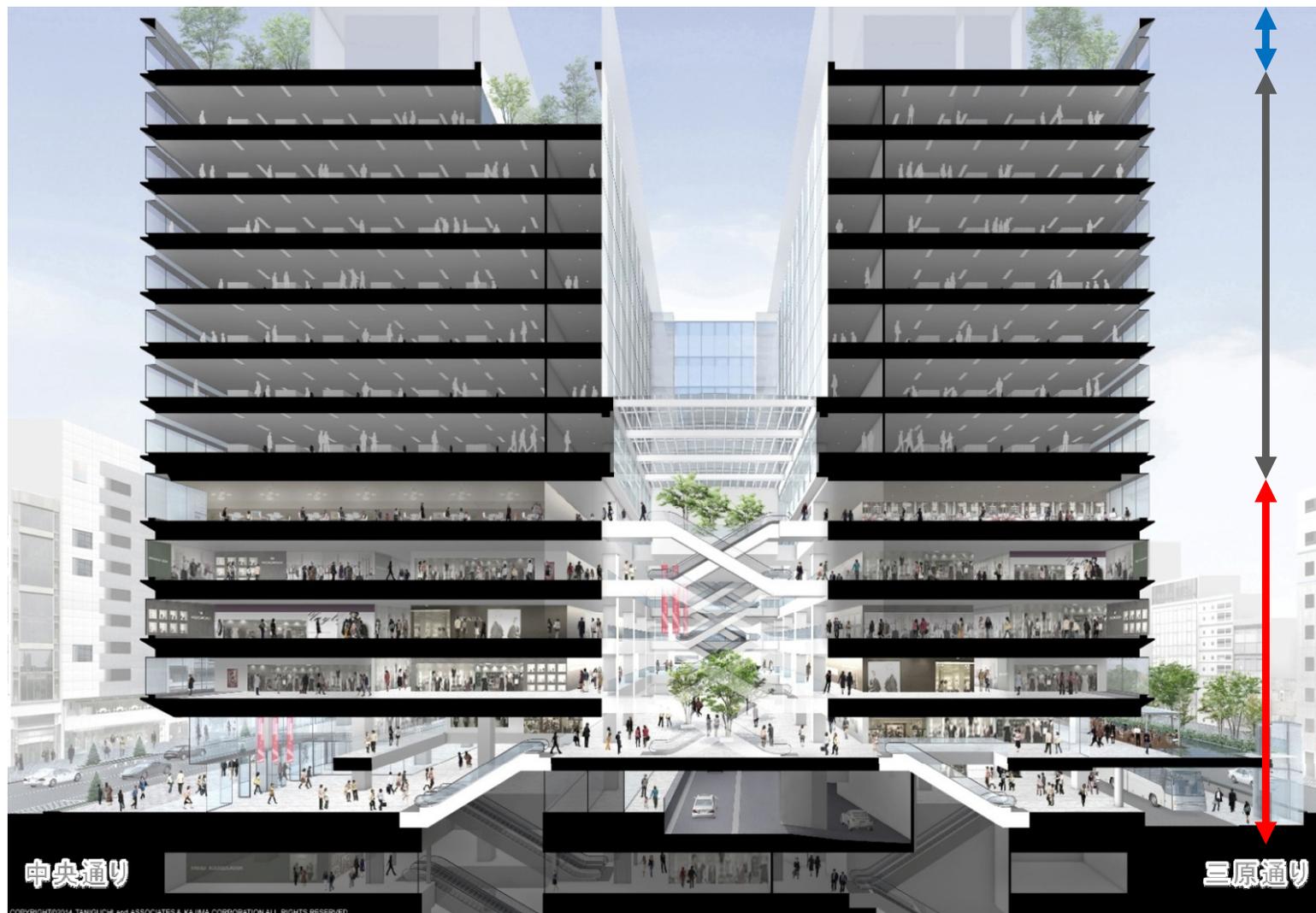


工事進捗状況(2015年10月23日撮影)



## 2. 銀座六丁目プロジェクト (建築中)

### ● 用途構成



#### 【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)、事務所床面積約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

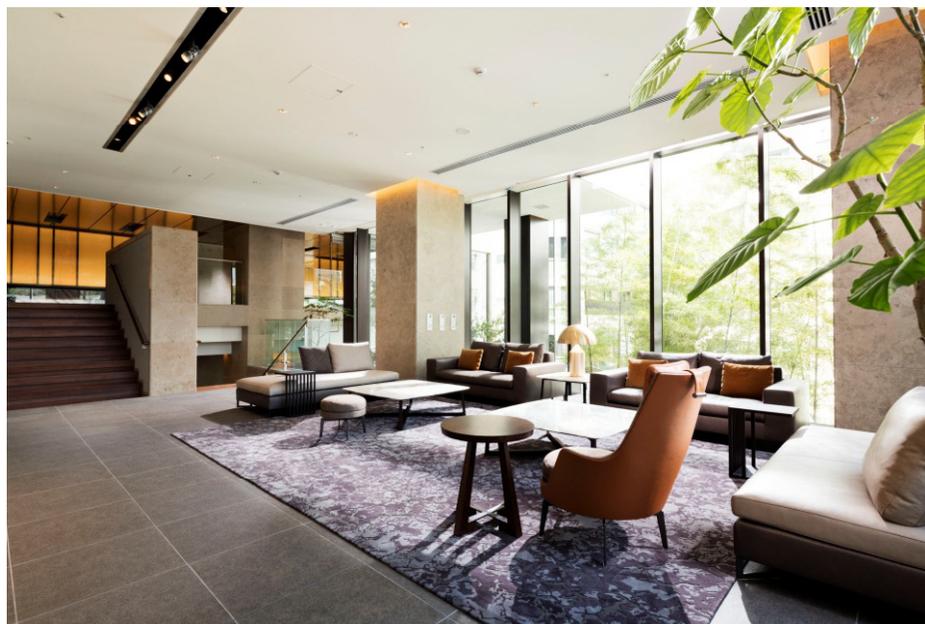
能楽最大流派、観世会の能楽堂「観世能楽堂」を配置  
※江戸時代、銀座には舞台や住居などを備えた観世流の屋敷が立ち並んでいた

中央通り

三原通り

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

### 3. フォレストテラス鳥居坂 (2015年9月15日竣工)



#### ■ 閑静な住環境と品格を兼ね備えた都心の好立地

六本木ヒルズ、麻布十番商店街、各国大使館に近接しており、都心の好立地にありながら、緑豊かで品格ある閑静な住宅地に位置する。



#### ■ プロジェクトの特徴

- MORI LIVINGならではの充実したライフスタイルを提供。
- 全53戸、3BRを中心とした平均約48坪(160㎡)の希少性が高いゆとりある居住空間。
- 約140%の駐車場附置率。

所在地	東京都港区六本木五丁目
敷地面積	約 4,434㎡
延床面積	約15,210㎡
階数	地上8階、地下2階
主要用途	住宅
竣工	2015年9月



# 4. アエル 松山 (2015年8月26日開業)



事業名称	大街道二丁目東地区 優良建築物等整備事業 (旧ラフォーレ原宿・松山 建替事業)
所在地	愛媛県松山市大街道二丁目
敷地面積	約 1,660㎡
延床面積	約11,000㎡
階数	地上13階
主要用途	商業、ブライダル、ホテル
竣工	2015年7月



## ■プロジェクトの特徴

- 松山市の中心商業地区「大街道」の北の玄関口に、「新たな松山の顔」として誕生。エリアの賑わい創出の起爆剤となる。
- 「新しい情報発信の場」をコンセプトに、商業、ブライダル、ホテルで構成される複合施設。
- 本事業に併せて、施設周辺の歩道整備や商店街のアーケードリニューアルなど、官民連携による様々な景観整備も実施された先駆的な地方創生プロジェクト。



開業セレモニー

(左から愛媛県知事 中村様、森ビル社長 辻、松山市長 野志様、商店街会長 日野様)



多くの来館者で賑わう館内



周辺商店街と一体で実施した開業パレード

# 5. 地方創生を通じた日本の磁力向上への取り組み

## ● 福井県永平寺町 関連事業



### 曹洞宗大本山永平寺の総合コンサルタント業務を受託

- 2012年11月、福井県永平寺町内に位置する曹洞宗大本山永平寺と「永平寺をめぐる環境の再構築を構想する「禅の里」事業」に関する基本協定を締結。
- 永平寺境内の安全・安心や環境整備、門前との調整など、永平寺の総合コンサルタント業務を遂行中。
- 永平寺は、事業の推進にあたり、森ビルの都市部における伝統的・文化的な価値と共生するまちづくりの実績や、再開発事業における総合調整能力を高く評価し、森ビルとの協定締結に至った。

### <永平寺門前の再構築プロジェクト>



### <福井県永平寺町と「まちづくり基本協定」締結>



左から森ビル常務執行役員 北川、永平寺町長 河合様、森ビル都市企画社長 山本

- 福井県、永平寺町、大本山永平寺の三者が、国内外での知名度が高く、県を代表する観光地である大本山永平寺門前の魅力を最大限に高める「永平寺門前の再構築プロジェクト」を推進中。
- 森ビルは、再開発で培った総合調整ノウハウなどを活かし、大本山永平寺、永平寺町、福井県から基本計画策定業務を受託。
- 2019年のプロジェクト完了を目指す。

- 2015年6月に福井県永平寺町と森ビルグループで「まちづくり基本協定」を締結。
- 六本木ヒルズなどで培ったタウンマネジメントノウハウを活かし、地域再生計画の策定や地方版総合戦略の策定、永平寺町のブランディング戦略の立案などまちを総合的に支援。

# 6. 未来の都市づくりに向けた取り組み

## ● Innovative City Forum (ICF) <第3回 2015年10月14日～16日開催>

- 世界のオピニオンリーダーが集い「都市とライフスタイルの未来を描く」をテーマに議論する国際会議「Innovative City Forum」を開催。
- 国際的な都市間競争が激化し、また2020年の東京五輪に向けて東京の都市再生が一気に加速する中で、都市を多角的に議論するICFの開催を通して、これからの国際都市とライフスタイルのあるべき姿とは何かを議論する場を提供し、そのあり方を提案。
- 今年の基調講演では、MITメディアラボの創設者 ニコラス・ネグロポンテ氏が、これからのライフスタイルに抱くヴィジョンなどについて講演。



### 【基調講演】

最先端技術を生み出し、未来を技術の面から提案し続けるネグロポンテ氏が、自身の描くこれからのライフスタイルやヴィジョンについて講演。

(MITメディアラボ教授 & 共同創設者  
ニコラス・ネグロポンテ氏ほか)



### 【先端技術セッション】

私達を取り巻く微生物と都市環境デザインについて、ハード、ソフト、バイオテクノロジーの観点から議論を展開。

(MITメディアラボ所長 伊藤穰一氏ほか)



### 【都市開発セッション】

グローバルな都市間競争の中で、成長が期待される東京が新しい魅力を創出・発信し続けるにはどうすればよいのか、都市開発の未来を議論。

(森記念財団理事 市川宏雄氏ほか)



### 【アート&クリエイティブセッション】

世界のデザイン、建築、アートの最先端に触れながら、「デザイン」に対する新たな視点の創造的可能性について論じた。

(森美術館館長 南條史生氏ほか)

## ● MITメディアラボと共同研究

- 2014年10月より、MITメディアラボと共に「未来の都市のあり方」に関する共同研究をスタート。
- ヒルズをイノベティブな取り組みのプラットフォームとして積極的に開放し、オープン・ネットワークで研究・実験を進めていく。
- 「Cross the Boundaries」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。



### 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
- 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、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



### Cross the Boundaries — 既存分野を超えて

- 「Art, Urban Management, Mobility」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

# 7. 文化発信

## ● 森美術館 村上隆の五百羅漢図展（2015年10月31日～2016年3月6日）

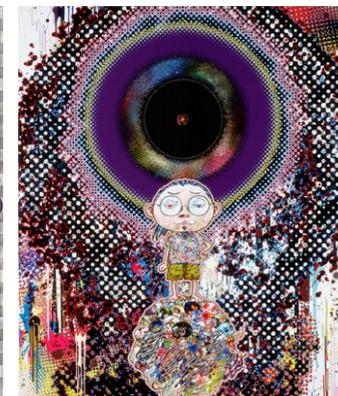
現在、国際的に最も高い評価を得ている現代芸術家のひとり、村上隆の日本国内において14年ぶりとなる大型個展。絵画史上最大級の全長100メートルに及ぶ《五百羅漢図》から、現代美術史への新たな挑戦となる新作の数々まで、全作品が日本初公開。成熟期を迎えた作家の驚くべきスケールとエネルギー、芸術的達成に触れることができる展覧会。



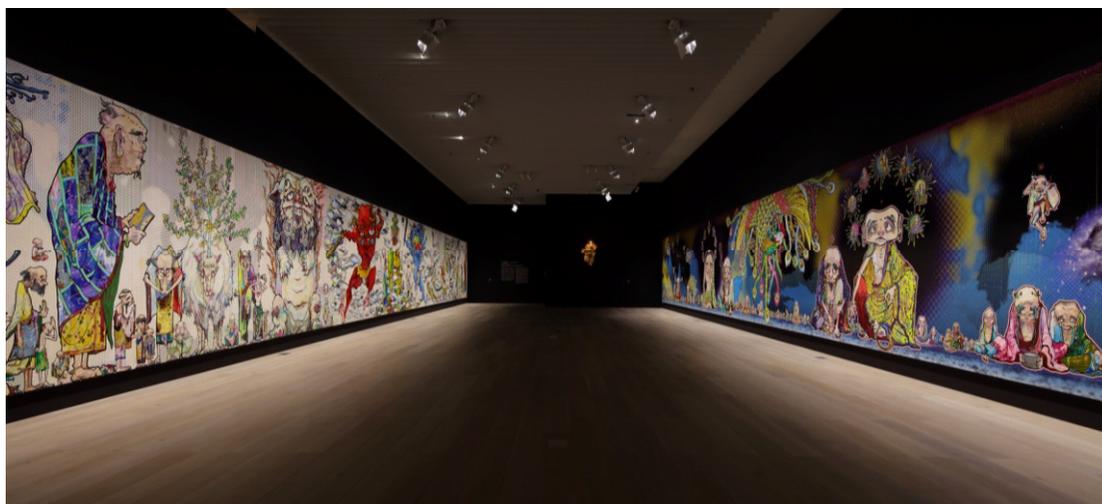
村上 隆《五百羅漢図》(部分) 2012年  
©2012 Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.



村上 隆《手と手を繋げよ。》2015年  
©2015 Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.



村上 隆《円相隣にいる》2015年  
©2015 Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.



森美術館「五百羅漢図展」展示風景 2012年 撮影:高山幸三  
©Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.



森美術館「五百羅漢図展」展示風景 2012年 撮影:高山幸三  
©Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.

## 8. その他

### ● 2015年度 主な取り組み（プレスリリース配信日）

4月7日	「マンガ・アニメーション・ゲーム・メディアアート産学官民コンソーシアム」設立
4月22日	東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査〈速報版〉
5月7日	TOYOTA i-ROADの「OPEN ROAD PROJECT」に協力
6月3日	『日本ゴルフツアー選手権 森ビルカップ Shishido Hills』6月4日（木）開幕
6月15日	「大街道二丁目東地区 優良建築物等整備事業」施設名称を「AEL MATSUYAMA」に決定、8月26日開業
6月17日	未来の都市づくりに不可欠なイノベーション創出を支援「ヒルズ・イグニッション・プログラム(HIP)」スタート
6月17日	森ビル主要施設緑被率調査 2014年度結果:ヒルズの緑被率平均37.9%
6月19日	福井県、永平寺町、大本山永平寺が推進する「永平寺門前の再構築プロジェクト」を総合的に支援
6月26日	「ヒルズ街育プロジェクト」夏のヒミツ探検ツアー開催
7月13日	「AEL MATSUYAMA(アエル 松山)」竣工
7月14日	『森ビークオリティ認定』基準誕生、森ビル施設29店舗を認定
8月18日	「暑さ対策」「コミュニケーション」をテーマにヒルズで各種実証実験をスタート
8月26日	「AEL MATSUYAMA(アエル 松山)」本日8月26日（水）開業 新たな「松山の顔」として、中心市街地の活性化、松山市の発展に貢献
9月1日	世界初展開！次世代モビリティBMW iブランド・ショールーム「BMW i Megacity Studio」が 虎ノ門「新虎通り」に9月4日誕生
9月15日	閑静な住環境と品格を兼ね備えた都心の好立地"鳥居坂"「フォレストテラス鳥居坂」竣工
9月18日	中国からの高額支出旅行者の増加を背景に 富裕層を対象とした「国慶節」施策を実施
9月29日	虎ノ門ヒルズ「グッドデザイン賞」を受賞
10月2日	都市の未来を考える国際会議「Innovative City Forum 2015」開催
10月22日	「東京ガーデンテラス紀尾井町」の開業後プロパティマネジメント業務を受託
10月31日	森美術館にて「村上隆の五百羅漢図展」開幕
11月16日	前会長・故森稔「リン・S・ビードル賞」を受賞
11月19日	「一般社団法人新虎通りエリアマネジメント」を設立

## 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27年3月31日	平成27年9月30日	増減	科 目	平成27年3月31日	平成27年9月30日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現金及び預金	143,016	162,916	19,899	支払手形及び営業未払金	16,589	15,847	△ 741
受取手形及び営業未収入金	14,665	11,877	△ 2,788	短期借入金	157,897	145,893	△ 12,003
有価証券	9,123	22,003	12,880	1年内償還予定の社債	10,000	45,000	35,000
たな卸資産	22,892	18,176	△ 4,715	未払法人税等	11,621	11,825	204
繰延税金資産	4,703	6,185	1,482	賞与引当金	1,375	1,296	△ 79
その他	18,614	17,308	△ 1,306	その他	24,544	27,592	3,048
貸倒引当金	△ 759	△ 737	21	流動負債合計	222,029	247,456	25,427
流動資産合計	212,256	237,730	25,473	固 定 負 債			
固 定 資 産				社 債	115,000	100,000	△ 15,000
有形固定資産				長期借入金	695,748	712,311	16,563
建物及び構築物	278,337	275,208	△ 3,128	受入敷金保証金	74,800	74,098	△ 701
機械装置及び運搬具	6,600	5,749	△ 851	長期預り金	47,166	43,511	△ 3,654
工具、器具及び備品	7,514	7,254	△ 260	退職給付に係る負債	4,184	4,236	52
土地	438,467	436,847	△ 1,620	役員退職慰労引当金	521	489	△ 31
建設仮勘定	8,676	5,610	△ 3,065	繰延税金負債	109,272	106,991	△ 2,280
信託不動産	599,728	607,993	8,265	その他	3,817	4,430	613
その他	4,629	5,543	914	固定負債合計	1,050,509	1,046,070	△ 4,438
有形固定資産合計	1,343,954	1,344,209	254	負債合計	1,272,538	1,293,527	20,988
無形固定資産				純 資 産 の 部			
借地権	65,355	64,745	△ 609	株 主 資 本			
のれん	18,682	18,504	△ 178	資 本 金	67,000	67,000	-
その他	1,806	1,743	△ 63	資 本 剰 余 金	16,819	16,819	-
無形固定資産合計	85,844	84,992	△ 851	利 益 剰 余 金	336,544	341,779	5,234
投資その他の資産				自 己 株 式	△ 505	△ 505	-
投資有価証券	24,841	20,674	△ 4,166	株 主 資 本 合 計	419,858	425,092	5,234
エクイティ出資	44,103	45,472	1,369	その他の包括利益累計額			
長期貸付金	193	184	△ 9	その他有価証券評価差額金	8,051	5,500	△ 2,551
繰延税金資産	289	302	12	繰延ヘッジ損益	△ 284	△ 530	△ 246
その他	35,928	35,186	△ 741	為替換算調整勘定	29,756	28,008	△ 1,748
貸倒引当金	△ 621	△ 611	9	退職給付に係る調整累計額	△ 111	△ 59	51
投資その他の資産合計	104,734	101,208	△ 3,525	その他の包括利益累計額合計	37,412	32,917	△ 4,494
固定資産合計	1,534,533	1,530,410	△ 4,122	非支配株主持分	16,980	16,603	△ 377
資 産 合 計	1,746,789	1,768,141	21,351	純 資 産 合 計	474,251	474,613	362
				負債純資産合計	1,746,789	1,768,141	21,351

# 中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 平成26年4月 1日 至 平成26年9月30日	自 平成27年4月 1日 至 平成27年9月30日	増減
営 業 収 益	147,261	145,913	△ 1,347
営 業 原 価	86,023	87,722	1,698
営 業 総 利 益	61,237	58,191	△ 3,045
販売費及び一般管理費	10,662	11,516	854
営 業 利 益	50,575	46,675	△ 3,900
受 取 利 息	256	201	△ 54
受 取 出 向 料	130	180	50
為 替 差 益	674	-	△ 674
持分法による投資利益	552	607	54
受 取 補 償 金	561	-	△ 561
そ の 他	904	689	△ 215
営 業 外 収 益	3,079	1,679	△ 1,400
支 払 利 息	5,730	5,206	△ 523
金 融 手 数 料	878	719	△ 158
そ の 他	442	885	443
営 業 外 費 用	7,050	6,812	△ 238
経 常 利 益	46,604	41,541	△ 5,062
固 定 資 産 売 却 益	6,692	1,243	△ 5,448
持 分 変 動 利 益	1,475	-	△ 1,475
そ の 他	711	136	△ 574
特 別 利 益	8,879	1,380	△ 7,498
固 定 資 産 売 却 損	117	136	18
固 定 資 産 除 却 損	11	575	564
減 損 損 失	37	-	△ 37
そ の 他	21	74	53
特 別 損 失	187	786	598
税金等調整前中間純利益	55,295	42,136	△ 13,159
法人税、住民税及び事業税	19,149	13,610	△ 5,538
法人税等調整額	△ 2,242	△ 2,610	△ 368
中 間 純 利 益	38,388	31,135	△ 7,252
非支配株主に帰属する中間純利益	684	235	△ 448
親会社株主に帰属する中間純利益	37,704	30,899	△ 6,804

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。

