

2016年3月期 決算報告

2016.5.17



2016年3月期 決算概要

2016年3月期 連結損益計算書の概要

当期は、「虎ノ門ヒルズ」の通期稼働が大きく寄与し、増収増益となりました。賃貸事業は、オフィス、住宅はともに高い稼働率を維持し、「アンダーズ東京」などのホテル事業も好調に推移しました。また、竣工後に販売を開始した住宅「フォレストテラス 鳥居坂」など、分譲事業も好調に推移し、業績に寄与しました。

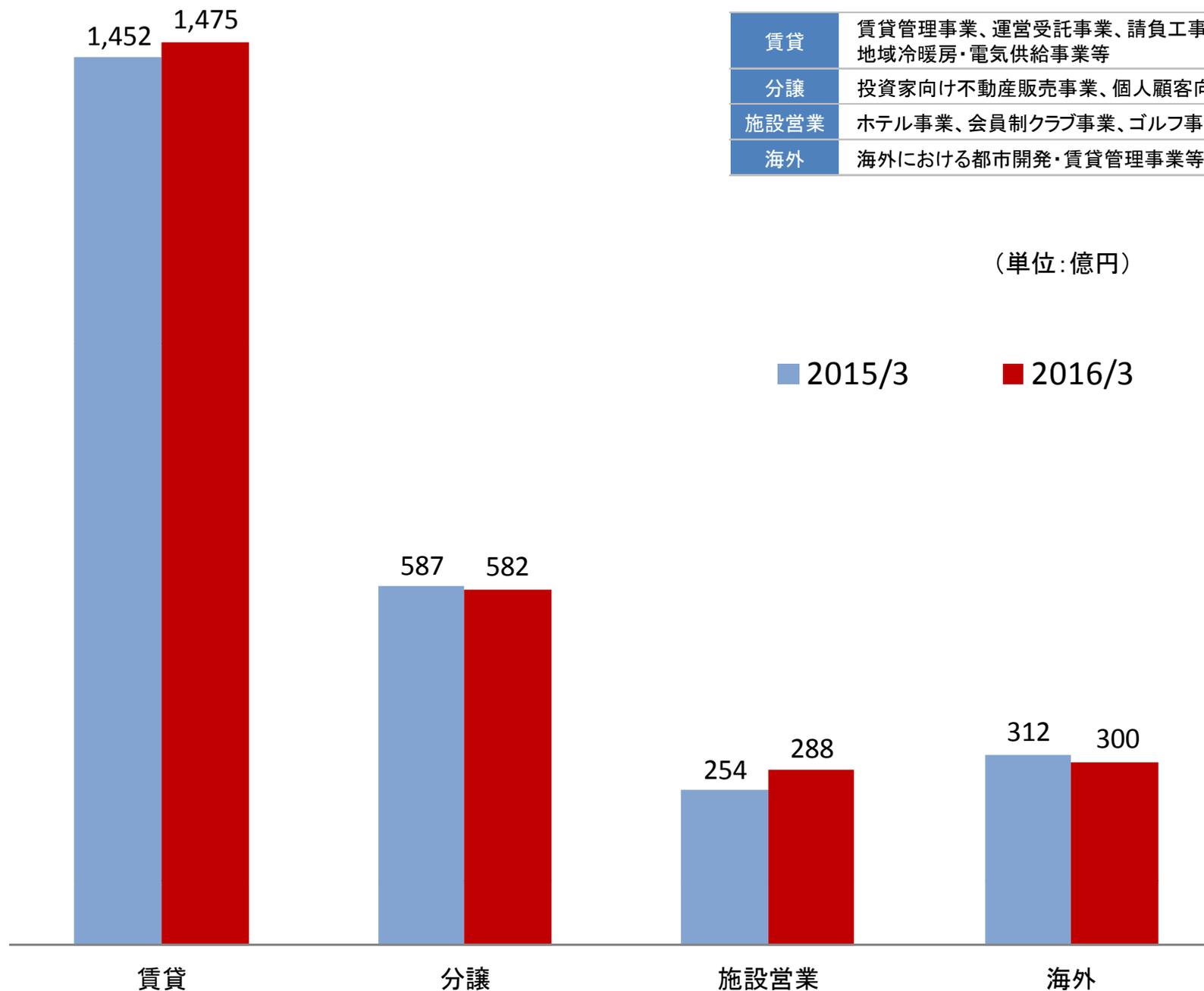
(単位: 億円)

	2015/3	2016/3	増減	
営業収益(売上高)	2,557	2,591	+34	+1%
営業利益	623	688	+64	+10%
営業外損益	△51	△114	△62	
経常利益	571	573	+2	+0%
特別損益	△5	103	+108	
税金等調整前当期純利益	566	677	+111	
親会社株主に帰属する当期純利益	503	545	+41	+8%

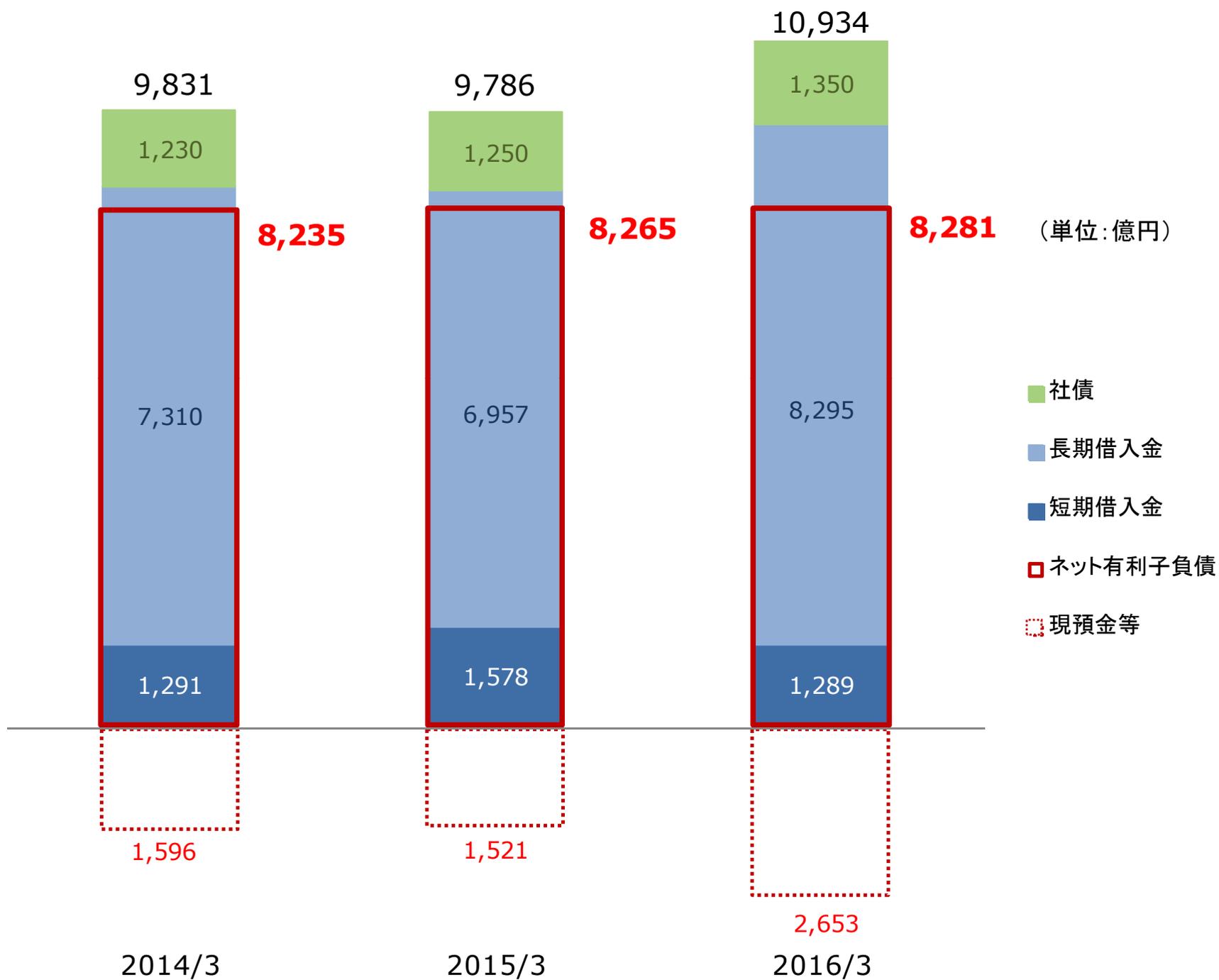
2016年3月期 営業収益(売上高)の内訳

■セグメントの内容

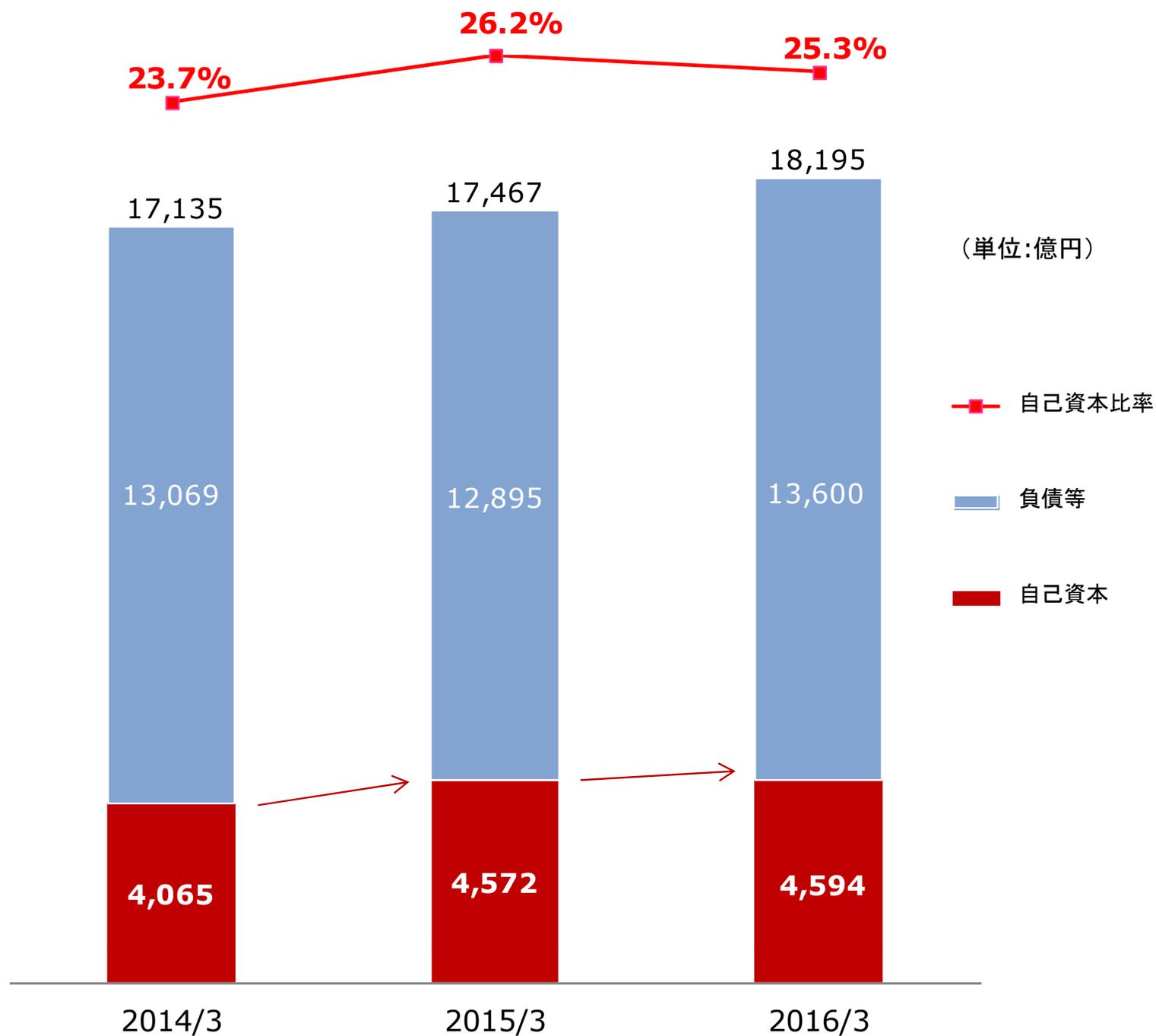
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、 地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等



2016年3月期 有利子負債の状況



2016年3月期 自己資本(比率)の状況



2017年3月期 業績予想

2017年3月期 業績予想

前期に続くオフィスや住宅の高稼働および賃料上昇、さらにホテル事業などの各事業が好調に推移することから、増収を見込んでいます。なお、新規住宅(分譲)の竣工や固定資産の売却予定がないことから減益となる見込みです。

(単位:億円)

	2016/3	2017/3 予想	増減	
営業収益(売上高)	2,591	2,650	+58	+2%
営業利益	688	590	△98	△14%
経常利益	573	510	△63	△11%
親会社株主に帰属する 当期純利益	545	300	△245	△45%

2016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

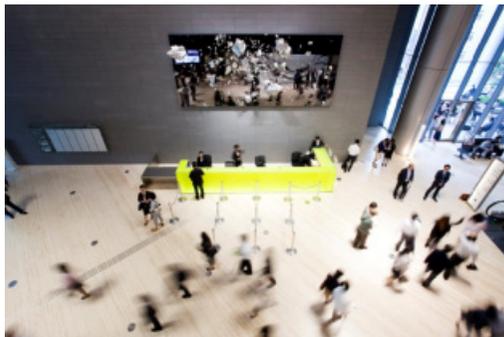
■ 虎ノ門エリア再生の起爆剤「虎ノ門ヒルズ」が通期稼働、好調に推移



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	オフィス、住宅、店舗、 ホテル、カンファレンス、駐車場
竣工	2014年5月



オフィス



基準階面積 約3,400㎡
 総貸室面積 約100,000㎡
 就業者数 約10,000人
 外資系企業 約50% (面積割合)

住宅



戸数 172戸 (うち賃貸半数)
 稼働率 約90%以上

ホテル「アンダーズ 東京」



★★★★★
 客室数 164室
 稼働率 約85%

フォーラム



施設面積 約3,300㎡
 会議・イベント 約800件
 来場者数 約235,000人

1. 虎ノ門ヒルズ

■ 国際新都心へ拡大・進化する「虎ノ門ヒルズ」



虎ノ門ヒルズ
2014年6月開業

(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー
2019年度竣工予定

(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー
2022年度竣工目標

(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー
2019年度竣工予定

日比谷線虎ノ門新駅(仮称)
2020年供用開始

<虎ノ門ヒルズエリア概要>

区域面積:	約7.5ha
延床面積:	約80万㎡(約24万坪)
オフィス面積:	約30万㎡(約9万坪)
住宅戸数:	約800戸
商業面積:	約2万6,000㎡(約8,000坪)
緑地面積:	約1万5,000㎡(約4,500坪)

(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー
(虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業)
都市計画決定: 2015年7月
再開発組合設立: 2016年1月

(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー
(愛宕山周辺地区(I地区)開発事業)
都市計画決定: 2015年9月

(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー
(虎ノ門一・二丁目地区)
再開発準備組合設立: 2016年2月

※計画概要および名称は現在検討中であり、今後変更になる場合があります。



<左>(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワーのバスターミナル

<中>緑豊かな(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワーの低層部

<右>日比谷線虎ノ門新駅(仮称)の駅前広場

2. 新橋29森ビル再開発プロジェクト

■ 新虎通り沿道開発のモデル事業

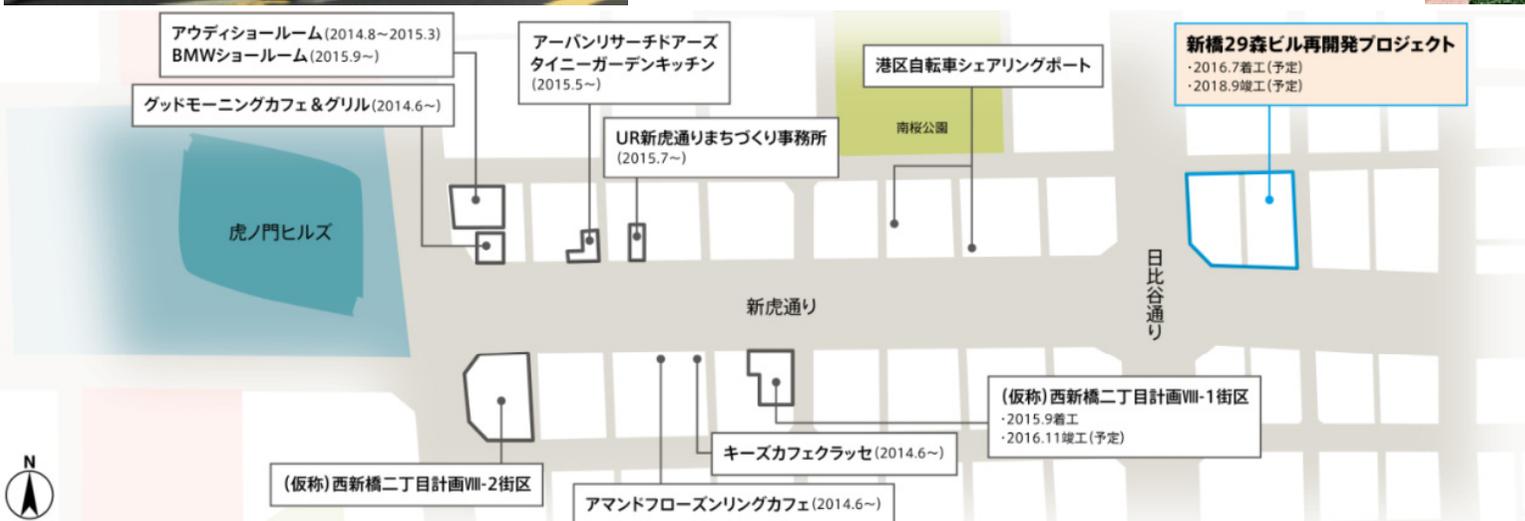


- 新虎通り沿道で推進している新橋29森ビルの再々開発プロジェクト。
- 小割りのインキュベーションオフィスやイベントスペースを開設し、これまでの虎ノ門に少なかったベンチャー、メディア、クリエイティブ系企業を誘致する。
- 新虎通り沿道の開発は、最低敷地面積が定められ、敷地統合や街区再編等も視野に入れることが求められている。本プロジェクトを今後の沿道開発のモデル事業にすべく計画を推進する。
- 新橋・虎ノ門エリアの活性化に向け「一般社団法人新虎通りエリアマネジメント」を2015年10月に設立。

所在地	東京都港区新橋四丁目1番 他
敷地面積	約1,500㎡
延床面積	約17,500㎡
階数	地上15階、地下1階
主要用途	オフィス、店舗等
着工	2016年7月(予定)
竣工	2018年9月(予定)



整備完了後の新虎通りイメージ



3. フォレストテラス鳥居坂 (2015年9月15日竣工)

■ 都心にありながら閑静な環境にMORILIVINGが誕生

- 六本木ヒルズ、麻布十番商店街、各国大使館に近接。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。
- 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。
- MORI LIVINGならではの充実したライフスタイルを提供。



所在地	東京都港区六本木五丁目
敷地面積	約 4,400㎡
延床面積	約15,400㎡
階数	地上8階、地下2階
主要用途	住宅(全53戸)

4. アエル 松山 (2015年8月26日開業)

■ “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に。



- 松山市の中心商業地区「大街道」の北の玄関口に誕生。
- 「新しい情報発信の場」をコンセプトに、商業、ブライダル、ホテルで構成された複合施設。
- 施設開業にあわせ、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。

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	店舗、ブライダル、ホテル
竣工	2015年7月



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、松山大街道商店街振興組合 日野様)



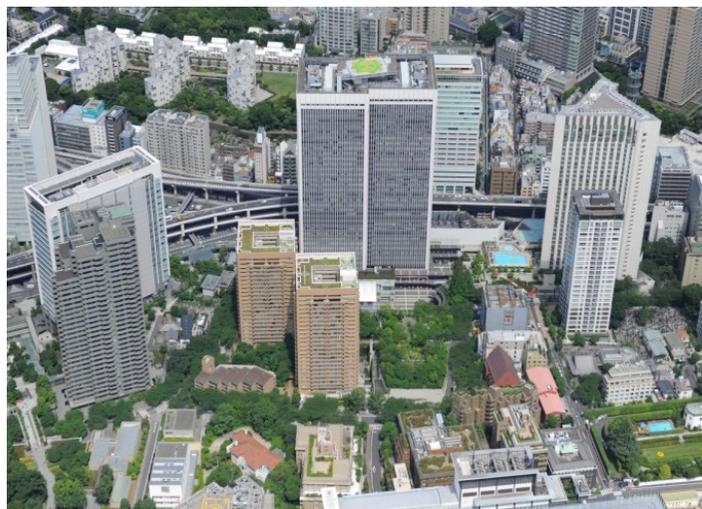
多くの来館者で賑わう館内



周辺商店街と一体で実施した
開業パレード

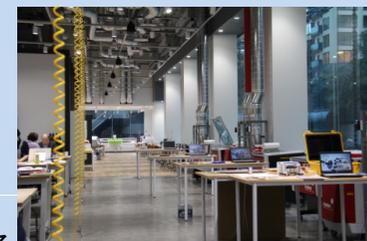
5. 都市を創り、都市を育む森ビルの都市開発

■「アークヒルズ」開業30周年(2016年3月31日) 未来のイノベーション拠点となる3つの新しい施設を開設



- 未来のイノベーション拠点となる3つの新しい施設を開設。

1. アイデアを形にする場「TechShop Tokyo」。
会員制オープンアクセス型のDIY工房
2. 起業家のためのオフィス&ラウンジスペース「KaleidoWorks」
3. 雑誌「WIRED」日本版とクリエイティブ集団「ライゾマティクス」が運営する
最先端テクノロジー実験の場「WIRED Lab.」



- ・森ビルの都市づくりの原点。世の中に大きなインパクトを与えた国際化・情報化時代に対応する24時間型複合都市として1986年に誕生。都市づくりにおける様々な革新と挑戦を続けた30年。
- ・開発当時は1.15ha(緑被率23.3%)だった緑被面積が、現在では約2倍となる2.16ha(緑被率43.5%)へと拡大
- ・今後も、常にその時代を牽引してきたアークヒルズを舞台に、東京の磁力向上に向け、次世代への挑戦を続けていく

■「表参道ヒルズ」10周年(2016年2月11日) 過去最大規模となる店舗リニューアルを実施



- 10周年を機に過去最大規模となる全体の4割超の店舗リニューアル実施。
※新店33店舗、移転・改装8店舗、合計41店舗
- 約250mの外壁照明「ブライトアップウォール」も刷新。



- ・人と人、人と街、街と街、街と世界をつなぐ「MEDIA SHIP.」として2006年に誕生
- ・高感度な人々へファッション、ライフスタイル、カルチャーのトレンドを発信し続ける文化商業施設として、その地位を確立
- ・表参道のランドマークとして、このエリアを日本におけるファッション、カルチャーの中心地へと牽引し、街の“磁力”を高め続けていく

6. 銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業 (建築中)

■銀座エリア最大級となる大規模複合施設。2016年5月11日上棟、2017年1月末竣工へ



- 銀座初の都市再開発法に基づく市街地再開発事業。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・交流施設など)の実現を目指す。
- 「松坂屋銀座店」跡地を含む二街区(約1.4ha)を一体化し、都市機能の高度化を実現。
- 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。
- 今後のスケジュール
 - 2017年1月末 竣工予定
 - 2017年2月1日 オフィス引き渡し開始予定
 - 2017年4月 商業および文化・交流施設「観世能楽堂」開業予定



工事進捗状況(2016年4月25日撮影)

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、オフィス、文化・交流施設、地域冷暖房施設等



<現在>

<開発後>

6. 銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業 (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4,000㎡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

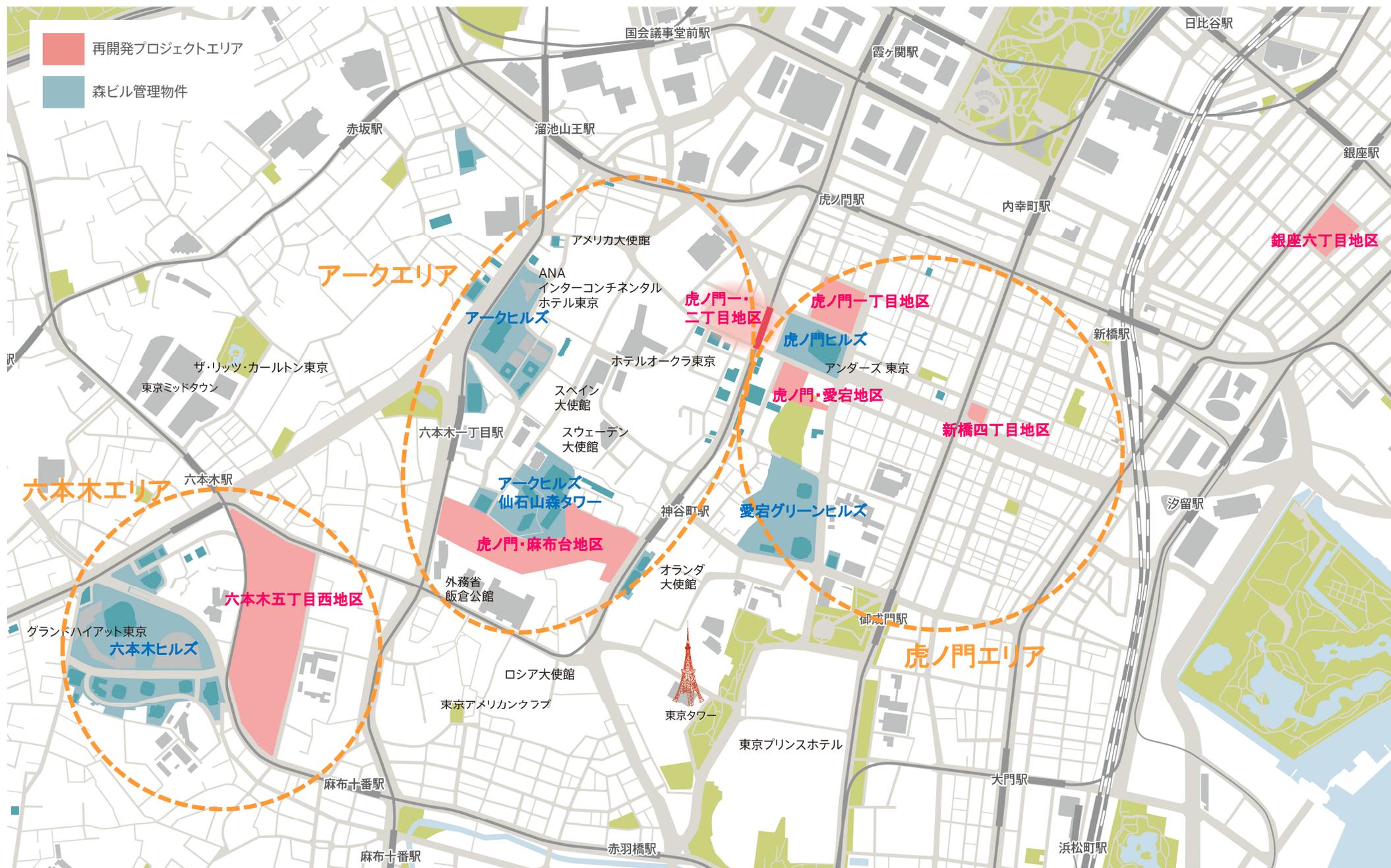
COPYRIGHT©2014 TANIGUCHI and ASSOCIATES & KAJIMA CORPORATION ALL RIGHTS RESERVED.

7. その他

● 2015年度 主な取り組み（プレスリリース配信日）

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〉
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
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
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「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
12月17日	表参道ヒルズ10周年:3月18日過去最大のリニューアル
1月21日	都内初、六本木ヒルズに免税手続き一括カウンターと認定外国人観光案内所を併設
2月17日	森ビルの都市づくりの原点「アークヒルズ」開業30周年
3月29日	赤坂一丁目・六本木一丁目周辺のエリアブック「good things」発行

8.現在計画・進行中の当社プロジェクト



添付資料

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27年3月31日	自平成27年4月 1日 至平成28年3月31日	増減
営業収益	255,709	259,197	3,488
営業原価	170,834	167,421	△ 3,412
営業総利益	84,875	91,776	6,901
販売費及び一般管理費	22,527	22,962	435
営業利益	62,347	68,814	6,466
受取利息	561	394	△ 167
受取出向料	278	376	97
為替差益	4,608	-	△ 4,608
持分法による投資利益	1,114	1,271	157
その他	2,269	1,525	△ 743
営業外収益	8,832	3,567	△ 5,265
支払利息	11,331	10,055	△ 1,275
為替差損	-	2,582	2,582
金融手数料	1,730	1,454	△ 275
その他	958	901	△ 56
営業外費用	14,019	14,994	974
経常利益	57,160	57,386	226
固定資産売却益	7,208	10,499	3,290
投資有価証券売却益	-	3,999	3,999
預り金精算益	-	2,895	2,895
その他	4,516	1,621	△ 2,894
特別利益	11,724	19,016	7,291
固定資産売却損	7,832	299	△ 7,532
固定資産除却損	51	1,291	1,239
減損損失	3,488	4,669	1,181
固定資産圧縮損	732	2,190	1,458
その他	175	233	58
特別損失	12,280	8,685	△ 3,595
税金等調整前当期純利益	56,605	67,718	11,112
法人税、住民税及び事業税	13,844	11,620	△ 2,224
法人税等調整額	△ 8,621	1,107	9,728
当期純利益	51,382	54,990	3,608
非支配株主に帰属する当期純利益	992	465	△ 527
親会社株主に帰属する当期純利益	50,389	54,524	4,135

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。

