

2019年3月期 中間決算報告

2018.11.21



MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless
「グラフィティネイチャー」

teamLab
Exhibition view of MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: teamLab Borderless,
2018, Odaiba, Tokyo
© teamLab
teamLab is represented by Pace Gallery

2019年3月期 中間決算概要

2019年3月期 中間連結損益計算書の概要

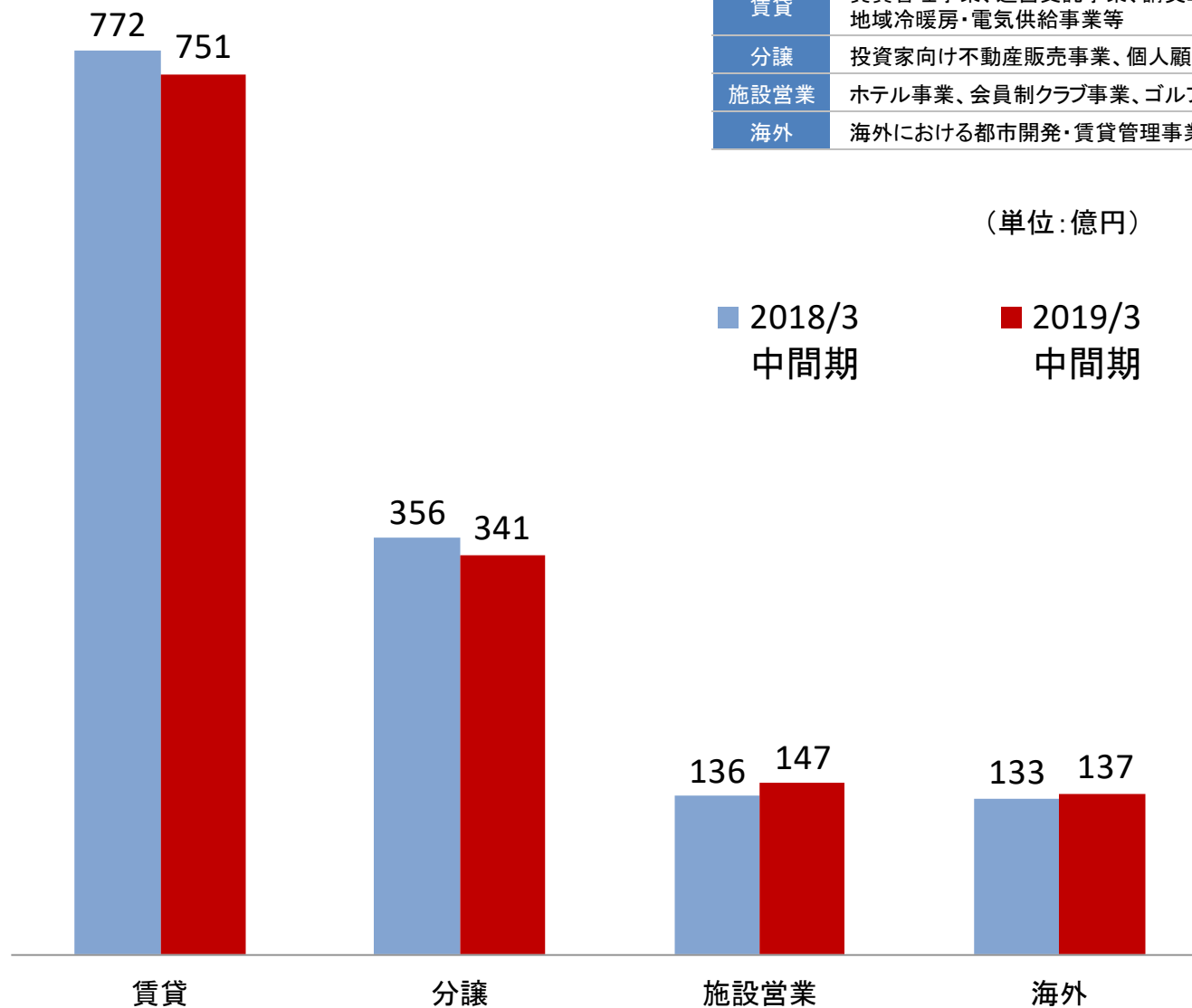
(単位:億円)

	2018/3 中間期	2019/3 中間期	増減	
営業収益(売上高)	1,366	1,325	△ 41	△ 3.0%
営業利益	383	359	△ 23	△ 6.2%
営業外損益	△ 17	△ 14	+3	
経常利益	365	345	△ 20	△ 5.5%
特別損益	17	△ 22	△ 40	
税金等調整前中間純利益	383	322	△ 60	
親会社株主に帰属する中間純利益	257	215	△ 42	△ 16.6%

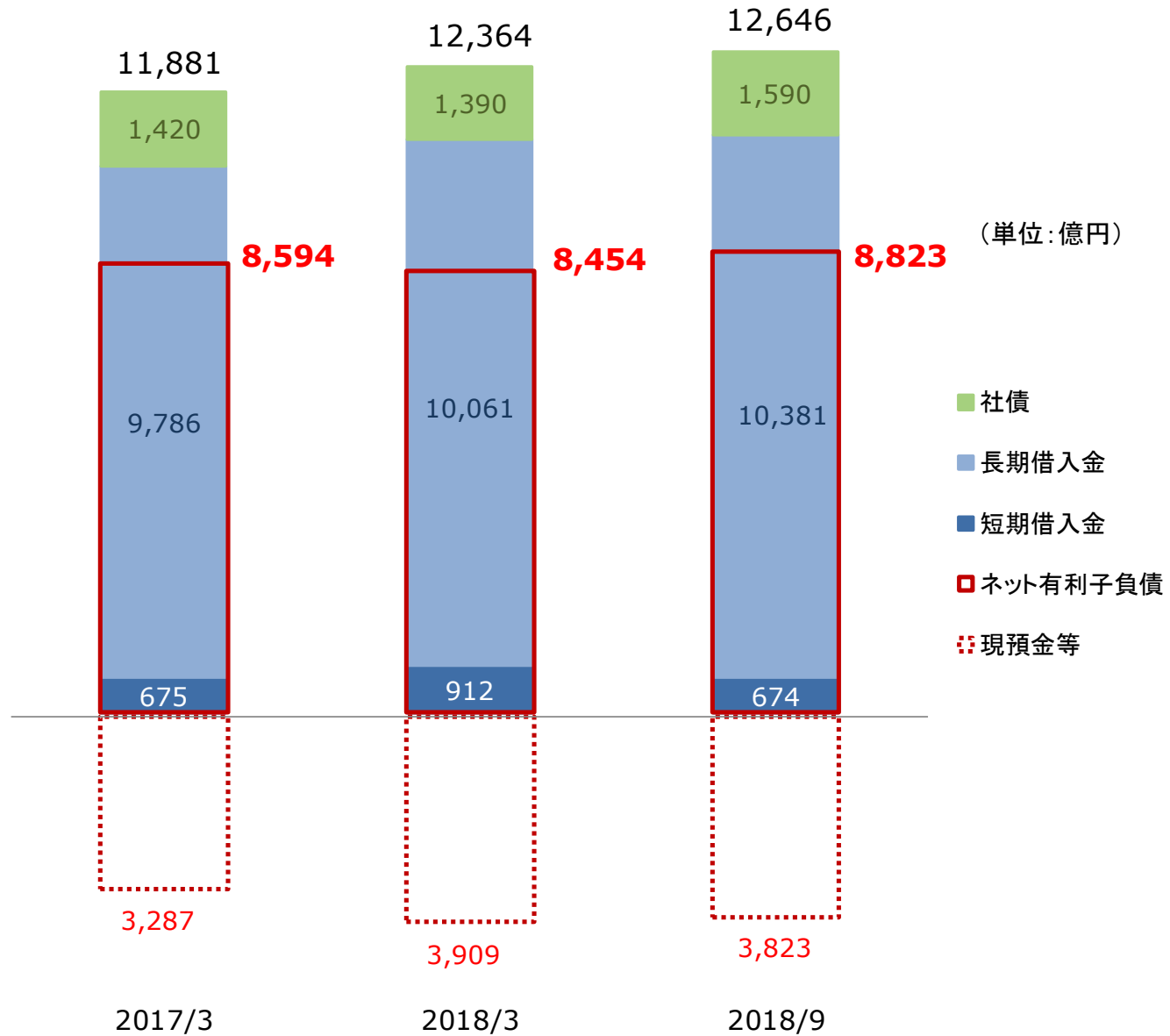
2019年3月期中間決算 営業収益(売上)の内訳

■セグメントの内容

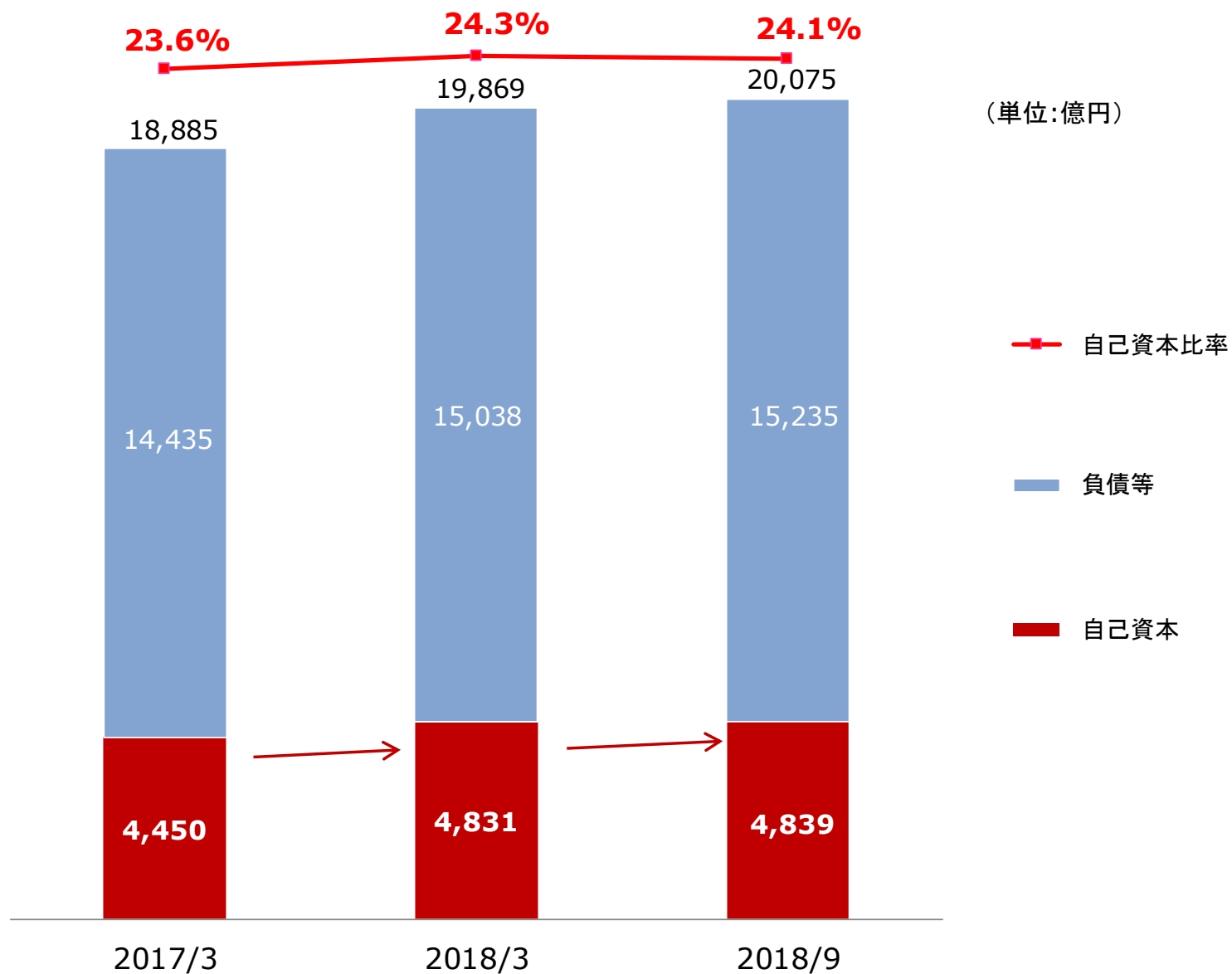
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等



2019年3月期中間決算 有利子負債の状況



2019年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



2019年3月期 業績予想

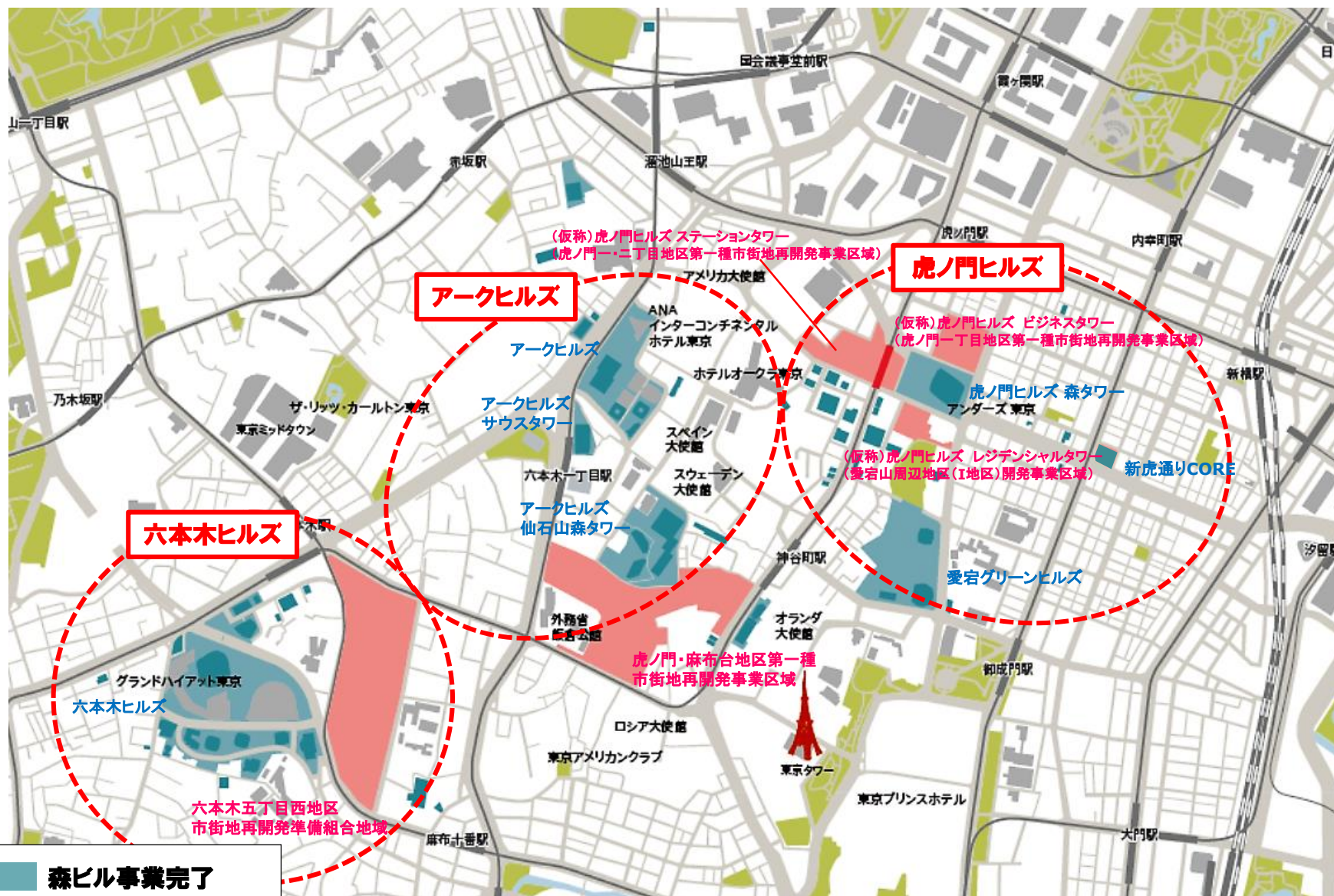
(単位:億円)



	2018/3	2019/3 予想	増減		2019/3 中間期	進捗率
営業収益(売上高)	2,497	2,430	△67	△2.7%	1,325	54.5%
営業利益	631	580	△51	△8.1%	359	61.9%
経常利益	570	530	△40	△7.2%	345	65.1%
親会社株主に帰属する 当期(中間)純利益	402	300	△102	△25.4%	215	71.7%

2019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。

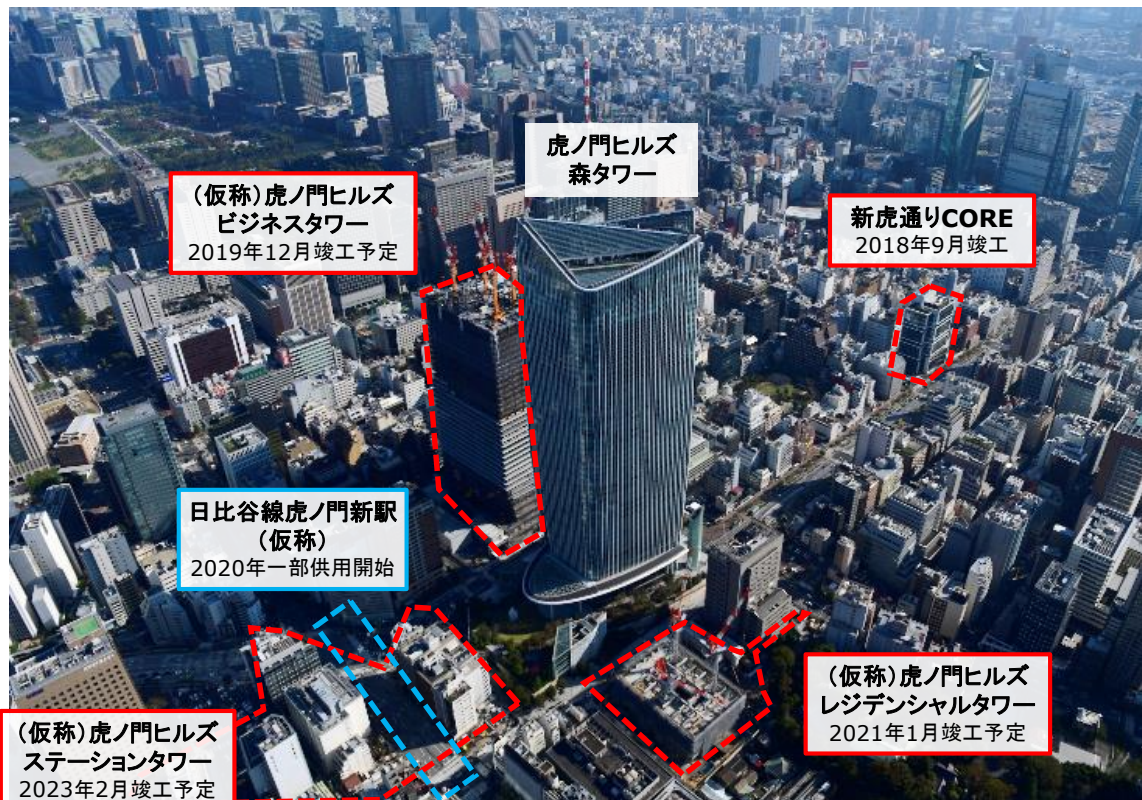
現在計画・進行中の当社プロジェクト



	森ビル事業完了
	森ビル進行中事業

国際新都心へ拡大・進化する「虎ノ門ヒルズエリア」

■ 3つの大規模プロジェクトと地下鉄新駅による一体的な都市づくりが進行中



ビジネスタワー計画地現況(2018年10月撮影)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	●7月 都市計画 決定	→ ●1月 再開発組合 設立	→ ●2月 着工			→ ●12月 竣工(予定)			
(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー		●9月 都市計画決定	→ ●3月 着工				→ ●1月 竣工(予定)		
(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー				●3月 都市計画 決定	→ ●11月 再開発 組合設立	→ 2019年度 着工(予定)			→ ●2月 竣工(予定)
新虎通りCORE		●7月 着工		→ ●9月 竣工					

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720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)

国際新都心へ拡大・進化する「虎ノ門ヒルズエリア」

■ 国際新都心・グローバルビジネスセンターへと進化拡大する虎ノ門ヒルズ



虎ノ門ヒルズ 森タワー

愛宕山周辺地区
(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー

虎ノ門一・二丁目地区
(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー

虎ノ門一丁目地区
(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー

日比谷線 虎ノ門新駅(仮称)

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720戸
商業面積: 約26,000㎡(約8,000坪)
緑地面積: 約15,000㎡(約4,500坪)

虎ノ門ヒルズ 森タワー(2014年竣工)

区域面積: 約5.7ha (III街区 ※道路部分含む)
敷地面積: 約17,100㎡(約5,200坪)
延床面積: 約244,400㎡(約74,000坪)
高さ/階数: 約247m/52階
用途構成: オフィス、商業、住宅、ホテル、カンファレンス等

虎ノ門一丁目地区(2019年12月竣工予定) (仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー

区域面積: 約1.5ha
敷地面積: 約10,100㎡(約3,100坪)
延床面積: 約173,000㎡(約52,300坪)
高さ/階数: 約185m/36階
用途構成: オフィス、商業、ビジネス支援施設、バスターミナル等

愛宕山周辺地区(2021年1月竣工予定) (仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー

区域面積: 約0.7ha
敷地面積: 約6,530㎡(約2,000坪)
延床面積: 約121,000㎡(約36,900坪)
高さ/階数: 約220m/54階
用途構成: 住宅、商業、子育て支援施設、スパ等

虎ノ門一・二丁目地区(2023年2月竣工予定) (仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー

区域面積: 約2.2ha
敷地面積: 約14,000㎡(約4,200坪)
延床面積: 約253,100㎡(約76,600坪)
高さ/階数: 約265m/49階
用途構成: オフィス、商業、ホテル、ビジネス発信拠点等

新虎通り沿道開発のモデル事業「新虎通りCORE」竣工

- 新虎通り沿道開発のモデル事業である「新虎通りCORE」が9月26日に竣工。
- 2つの街区を一体的に開発した、街区統合・再編の第1号プロジェクト。
- 1、2階には賑わいや交流の場となる商業施設やイベントスペースを設置。新たなコミュニティの場として、エリアマネジメント活動の拠点として、新橋・虎ノ門エリア全体の賑わいを創出。



新虎通りCORE（2018年9月撮影）



賑わいと交流の拠点となる商業施設



1階のイベントスペースと沿道を一体的に活用



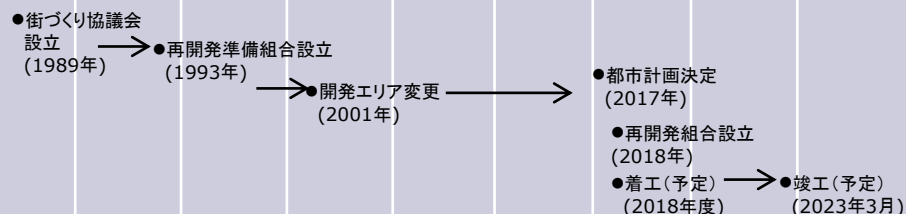
敷地面積	1,524㎡
延床面積	17,433㎡
階数	地上15階、地下1階、塔屋1階
主要用途	オフィス、店舗、駐車場
着工	2016年8月
竣工	2018年9月

都心の新たなランドマーク「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」

- 1989年の街づくり協議会設立から約30年を経て、2018年3月に再開発組合が設立。
- 対象区域は、隣接するアークヒルズ 仙石山森タワーを含め、計画的な街づくりが進められてきたエリアに位置。
- 約8.1haの区域に、オフィス、商業、住宅、ホテル、インターナショナルスクール、生活支援・交流施設など、多彩な都市機能を一体的に整備。
- 緑がいっぱい広がる敷地に、都心の新たなランドマークとなる約323mの複合棟をはじめ、約1,300戸の住宅を整備。
- 2018年度内の本体工事着工、2023年3月の竣工を目指す。



1990年 2000年 2010年 2020年



区域面積	約8.1ha
建築面積	約63,910㎡
延床面積	約864,100㎡
着工	2018年度(予定)
竣工	2023年3月(予定)

当社初の東南アジアにおける開発事業 「ジャカルタ・オフィスタワープロジェクト(仮称)」

- 当社初の東南アジアでの開発事業で、ジャカルタ最高水準のプレミアムグレードとなる、地上58階建て、高さ約266m、延床面積約190,000㎡の大規模オフィスタワー計画。
- ジャカルタ最大のビジネス街において、超高層ビルが集積する目抜き通り・スティルマン通り沿い、スマンギ交差点近くに位置。
- 東京や上海などで培った都市づくりのノウハウを活かし、成長著しい国際都市・ジャカルタのさらなる進化・発展に貢献。



建物エントランス(イメージ)



オフィスエントランス(イメージ)



商業店舗(イメージ)



ジャカルタ市広域図



現場写真(11月撮影)

所在地	インドネシア・ジャカルタ
敷地面積	8,484 ㎡
延床面積	約190,000 ㎡
階数	地上 58 階、地下 4 階
主要用途	事務所、店舗、駐車場
竣工	2021年(予定)

最先端のアートとテクノロジーを世界に発信 チームラボと共同で大規模デジタルアートミュージアムをオープン

- 2018年6月21日、お台場パレットタウンに「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless」がオープン。
- 施設面積10,000㎡という圧倒的なスケールを誇る、チームラボとして東京初の常設展。コンセプトの“Borderless”には、「『作品と作品』『作品と鑑賞者』『自己と他者』の境界をなくし、鑑賞者も作品の一部となって溶け込んでいく」という想いを込めている。
- 国内外から多くの人々を惹きつけ、9月に来場者50万人を突破。チケットは連日完売が続き、SNSでも大きな話題に。
- 2020年の東京オリンピック・パラリンピックを目前に控え、最先端の「アート」「文化」「テクノロジー」を世界に発信し、東京の魅力をさらに高めていく。



MORI Building DIGITAL ART MUSEUM EPSON teamLab★Borderless



オープニングセレモニー

(右: チームラボ株式会社 代表取締役 猪子寿之 氏
左: 弊社代表取締役社長 辻慎吾)



「人々のための岩に憑依する滝」



「The Infinite Crystal Universe」



「マルチジャンピング宇宙」

「六本木ヒルズ」から世界に向けてアートを発信

- 多彩なアート作品で六本木の街を埋め尽くす、一夜限りのアートの饗宴「六本木アートナイト」を2009年から毎年開催。2018年は「街はアートの夢を見る」をテーマに5月26日、27日に開催し、延べ約76万人を動員。
- 六本木ヒルズ・森美術館15周年記念展として、「建築の日本展：その遺伝子のもたらすもの」を開催。幅広い世代の観客を動員し、146日の会期で延べ約54万人が来館。

■六本木アートナイト(2018年5月26日、27日)



オープニングセレモニー

©六本木アートナイト実行委員会

■建築の日本展(2018年4月25日～9月17日)



建築の日本展 「伝千利休『待庵』」



DUNDO 「光の巨人」

©六本木アートナイト実行委員会



金氏徹平「オープニングアクト」

©六本木アートナイト実行委員会



建築の日本展 「古代出雲大社」

「都市の未来」を切り拓くための実証実験

- 「未来の都市のあり方」を考え、提案すべく、米国・ニューヨーク市に拠点を置く Via 社と連携し、最先端アルゴリズムによる「オンデマンド型シャトルサービス (HillsVia)」の実証実験を8月から開始。また、ZMP社や日の丸交通社などと連携し、世界初の取り組みとして、自動運転車両を用いた公道有料タクシーサービスの実証実験も実施。都市とライフスタイルの未来を模索しながら、都市の未来を切り拓いていく。



メルセデス・ベンツ日本が提供するHillsViaの運行車両



専用のシステムで自動運転タクシーを予約



実験開始時の運行エリア



アプリで乗降場所を指定



アルゴリズムによる車両検索



自動運転車両タクシーが公道を営業走行するのは世界初

子供たちにこそ世界最先端の学びの機会を

- 夏休みを中心に、森ビルグループ全体で、年間約1,500回、延べ約20,000名が参加するキッズプログラムを展開中。
- 六本木ヒルズでは様々な分野のエキスパートを講師に迎え、世界最先端の学びを提供する「キッズワークショップ」(約80種、約400講座以上)を開催。
- MIT メディアラボ などと連携し、最先端テクノロジーを駆使したプログラミングなどを学ぶ「MIRAI SUMMER CAMP(16種、66講座)」も開催。
- 「安全」「環境」「文化」をテーマに、子どもたちと未来の都市について考える「ヒルズ街育プロジェクト」も実施。

■キッズワークショップ



キッズワークショップ「模擬裁判を体験しよう」(協力:TMI総合法律事務所)



MIRAI SUMMER CAMP「Little Bitsで街づくり ～みんなのヒルズをつくってみよう～」

■ヒルズ街育プロジェクト



ヒルズ街育プロジェクト「ダイジェストツアー」



ヒルズ街育プロジェクト「GINZA SIXのヒミツ探検ツアー」

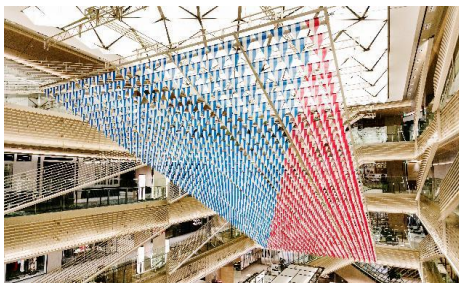
時の経過とともに磁力を増す森ビルの都市づくり

- 【GINZA SIX】 4月20日に1周年を迎え、「世界のGINZA」の文化発信拠点として、街の賑わいを強かに牽引している。
- 【六本木ヒルズ】 4月25日に15周年を迎え、延べ来街者は6億人を突破。世界中から多様な価値観、文化、感性、技術を迎え入れ、常に新しい磁力を創発する街として、進化を続けている。
- 【上海環球金融中心】 10月25日に10周年を迎え、アジアを代表する金融センターとして発展する上海市のランドマークとして、エリアの賑わいと発展を牽引している。
- 【ラフォーレ原宿】 10月28日に40周年を迎え、ファッションを核とした街づくりで、原宿エリアの発展と磁力向上に貢献している。

「GINZA SIX」1周年（4月20日）



1周年を迎えたGINZA SIX



ダニエル・ビュレンによるインスタレーション

「上海環球金融中心」10周年（10月25日）



10周年を迎えた上海環球金融中心



ワーカーなどに人気のランチタイムコンサート

「六本木ヒルズ」15周年（4月25日）



15周年記念インスタレーション

Louise Bourgeois's 1999 bronze sculpture *Maman* wrapped in fabric by Magda Sayeg in a temporary installation at Roppongi Hills, Tokyo, April-May 2018.
© The Easton Foundation/Licensed by JASPAR, Tokyo and VAGA, New York



コミュニティ「ヒルズブレイクファースト」

「ラフォーレ原宿」40周年（10月28日）



40周年を迎えたラフォーレ原宿

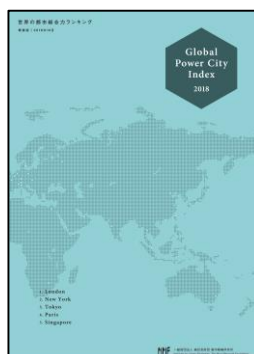


グランバザールの賑わい

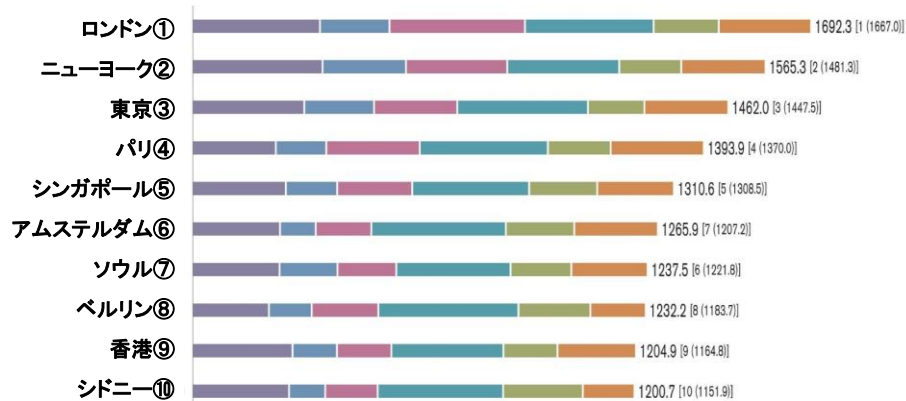
磁力ある都市づくりのための調査研究活動

- 森記念財団では、2008年より継続している「世界の都市総合ランキング」を10月18日に発表。
- 東京は昨年同様3位を維持。2020年の東京五輪を目前に控え、「文化・交流」分野の更なる改善が急務。
- また、日本の各都市の「特性」を明らかにすることを目的に、「日本の都市特性評価」を初めて実施。
- 全国72都市および東京23区の計95都市を、「経済・ビジネス」「研究・開発」「文化・交流」「生活・居住」「環境」「交通・アクセス」の6分野・83指標を用いて分析。地方創生に向けた政策立案ツールとして活用されることを期待。

■世界の都市総合ランキング 2018



トップ3都市(ロンドン、ニューヨーク、東京)の比較



都市の総合力をランキング形式で表現

■日本の都市特性評価 2018



	政令指定都市	(政令指定都市以外の) 県庁所在地	各都府県で人口規模が第1~3位の都市
北海道	札幌		函館・旭川
東北	仙台	青森・盛岡・秋田・山形・福島	八戸・郡山・いわき
関東	さいたま・千葉・横浜・川崎・相模原	水戸・宇都宮・前橋・甲府・長野	つくば・高崎・太田・松本
東海	静岡・浜松・名古屋	岐阜・津	富士・豊田・四日市
北陸	新潟	富山・金沢・福井	長岡
近畿	京都・大阪・堺・神戸	大津・奈良・和歌山	東大阪・姫路
中国	岡山・広島	鳥取・松江・山口	倉敷・呉・福山・下関
四国		松山・高松・高知・徳島	
九州	北九州・福岡・熊本	佐賀・長崎・大分・宮崎・鹿児島	久留米・佐世保
沖縄		那覇	

調査対象は計95都市(全国72都市+東京23区)



レーダーチャートを用いて都市の特性を視覚的に表現

プロゴルファー畑岡奈紗が米ツアーで2勝目

- 当社が所属契約を結ぶプロゴルファー畑岡奈紗選手が、「ウォルマートNWアーカンソー選手権 presented by P&G」(6月22日～6月24日)を通算21アンダーの大会新記録で制覇し、アメリカ女子ツアー挑戦2年目にして初優勝。日本勢としては、樋口久子プロ、小林浩美プロ、宮里藍プロなどに続く史上14人目。19歳5ヶ月での優勝は日本人最年少記録。
- その後も数々の大会で優勝争いを繰り広げるなど好調を維持し、「TOTOジャパクラシック」(11月2日～11月4日)では最終日に4打差を覆す逆転優勝を果たし、日本人女子選手では初となる10代でのアメリカツアー2勝目を飾った。
- 今後も森ビルグループとして、世界の頂点に向けて邁進する畑岡選手の挑戦をサポートし、ともに“世界一”を目指して歩いていく。



アメリカツアー2勝目を飾った「TOTOジャパクラシック」(瀬田ゴルフコース(滋賀県))



アメリカツアー挑戦2年目の今年、数々の大会で優勝争いを繰り広げている

2018年度 上半期の主な取り組み（プレスリリース配信日）

4月3日	【GINZA SIX】開業1周年
4月13日	【六本木ヒルズ】15th ANNIVERSARY限定アイテム & 限定メニュー販売
4月24日	【森美術館】《開幕》建築の日本展: その遺伝子のもたらすもの
4月26日	虎ノ門ヒルズが日本都市計画学会賞〈計画設計賞〉を受賞
4月27日	東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2018
5月7日	【穴戸国際ゴルフ倶楽部】「静ヒルズレディース 森ビルカップ」2年連続開催
5月25日	【穴戸国際ゴルフ倶楽部】「日本ゴルフツアー選手権 森ビルカップ Shishido Hills」開催
6月1日	虎ノ門ヒルズエリア・GINZA SIX日本不動産学会「国土交通大臣賞」「日本不動産学会長賞」史上初のダブル受賞を達成
6月6日	6月17日、港区と連携して「みなと防災フェスタ」を六本木ヒルズで初開催
6月11日	「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless」2018年6月21日(木)オープン
6月14日	【六本木ヒルズ】今秋、プレミアムダイニングフロア & フードホールが誕生！
6月19日	夏休みに親子で無料で学べる体験型プログラム「ヒルズ街育プロジェクト」夏のヒミツ探検ツアー開催
6月21日	【六本木ヒルズ】キッズワークショップ2018開催
6月25日	プロゴルファー畑岡奈紗選手(森ビル所属)「ウォルマートNWアーカンソー選手権」優勝
7月18日	世界初 自動運転タクシーサービスの公道営業実証実験スタート
8月1日	最先端アルゴリズムによる「オンデマンド型シャトルサービス」の実証実験を開始
8月16日	【アークヒルズ】和の心と祭りの醍醐味が詰まった3日間「アークヒルズ秋祭り2018」開催
9月10日	都市とライフスタイルの未来を議論する国際会議「Innovative City Forum 2018」開催
9月26日	街区の統合・再編を実現した新虎通り沿道開発のモデル事業「新虎通りCORE」竣工
9月26日	デザイン・イノベーションを学ぶ「デザインアカデミー」日本初開設

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30年3月31日	平成30年9月30日	増減	科 目	平成30年3月31日	平成30年9月30日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現金及び預金	355,838	337,216	△ 18,621	支払手形及び営業未払金	19,682	9,376	△ 10,306
受取手形及び営業未収入金	12,479	10,327	△ 2,151	短期借入金	91,281	67,427	△ 23,853
有価証券	35,090	45,088	9,998	1年内償還予定の社債	4,000	24,000	20,000
たな卸資産	22,627	10,245	△ 12,381	未払法人税等	5,926	4,060	△ 1,865
その他の	33,567	36,227	2,660	賞与引当金	1,444	1,582	138
貸倒引当金	△ 78	△ 73	4	その他	23,323	29,119	5,796
流動資産合計	459,523	439,032	△ 20,491	流動負債合計	145,659	135,568	△ 10,090
固 定 資 産				固 定 負 債			
有 形 固 定 資 産				社 債			
建物及び構築物	226,815	224,471	△ 2,343	長期借入金	1,006,132	1,038,186	32,053
機械装置及び運搬具	10,101	9,636	△ 465	受入敷金保証金	75,937	74,365	△ 1,572
工具、器具及び備品	6,654	6,466	△ 187	長期預り金	6,114	7,269	1,154
土地	435,274	438,755	3,481	退職給付に係る負債	1,497	1,751	254
建設仮勘定	24,251	35,259	11,008	役員退職慰労引当金	789	791	2
信託不動産	574,999	570,449	△ 4,550	繰延税金負債	113,054	117,945	4,890
その他	30,153	39,685	9,532	その他	3,969	3,647	△ 322
有形固定資産合計	1,308,250	1,324,725	16,474	固定負債合計	1,342,496	1,378,956	36,460
無 形 固 定 資 産				負 債 合 計			
借地権	57,711	56,861	△ 849		1,488,155	1,514,524	26,369
のれん	14,551	13,893	△ 658	純 資 産 の 部			
その他	1,334	2,827	1,493	株 主 資 本			
無形固定資産合計	73,596	73,582	△ 14	資本金	67,000	67,000	-
投 資 そ の 他 の 資 産				資本剰余金	16,861	10,261	△ 6,599
投資有価証券	40,218	43,676	3,458	利益剰余金	387,928	395,145	7,216
エクイティ出資	43,579	61,223	17,644	自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
長期貸付金	19,020	23,239	4,219	株主資本合計	460,282	460,899	616
退職給付に係る資産	310	455	145	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
繰延税金資産	1,237	700	△ 536	その他有価証券評価差額金	9,370	11,054	1,684
その他	42,887	42,426	△ 461	繰延ヘッジ損益	△ 909	△ 277	631
貸倒引当金	△ 1,643	△ 1,559	83	為替換算調整勘定	14,285	12,156	△ 2,129
投資その他の資産合計	145,609	170,162	24,552	退職給付に係る調整累計額	95	74	△ 20
固定資産合計	1,527,457	1,568,470	41,012	その他の包括利益累計額合計	22,841	23,007	166
資 産 合 計				非 支 配 株 主 持 分			
	1,986,980	2,007,502	20,521		15,701	9,070	△ 6,630
				純 資 産 合 計			
				498,825			
				492,977			
				△ 5,847			
				負 債 純 資 産 合 計			
				1,986,980			
				2,007,502			
				20,521			

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自平成29年4月 1日 至平成29年9月30日	自平成30年4月 1日 至平成30年9月30日	増減
営業収益	136,693	132,531	△ 4,162
営業原価	86,334	84,299	△ 2,034
営業総利益	50,359	48,231	△ 2,127
販売費及び一般管理費	12,008	12,245	236
営業利益	38,350	35,986	△ 2,364
受取利息	328	361	32
受取配当金	609	395	△ 213
受取出向料	210	342	132
持分法による投資利益	758	807	48
為替差益	844	716	△ 128
その他	621	603	△ 18
営業外収益	3,373	3,226	△ 146
支払利息	3,849	3,748	△ 101
金融手数料	727	754	27
貸倒引当金繰入額	567	-	△ 567
その他	21	170	148
営業外費用	5,166	4,673	△ 492
経常利益	36,557	34,539	△ 2,018
固定資産売却益	587	583	△ 4
受取補償金	945	-	△ 945
その他	938	19	△ 919
特別利益	2,471	602	△ 1,869
固定資産売却損	389	132	△ 257
固定資産除却損	216	40	△ 176
減損損失	-	2,648	2,648
その他	65	20	△ 45
特別損失	672	2,842	2,169
税金等調整前中間純利益	38,356	32,299	△ 6,057
法人税、住民税及び事業税	11,497	6,046	△ 5,450
法人税等調整額	579	4,410	3,831
中間純利益	26,280	21,842	△ 4,437
非支配株主に帰属する中間純利益	491	341	△ 150
親会社株主に帰属する中間純利益	25,788	21,500	△ 4,287