

森ビル株式会社 2019年3月期 決算報告



2019.5.21



虎ノ門ヒルズビジネスタワー 工事現況(2019年4月撮影)

2019年3月期 決算概要

2019年3月期 連結損益計算書の概要

(単位:億円)

	2018/3	2019/3	前期比較	
営業収益	2,497	2,461	△36	△1.5%
営業利益	631	611	△19	△3.1%
営業外損益	△60	△31	+28	
経常利益	570	579	+8	+1.5%
特別損益	21	△114	△135	
税金等調整前当期純利益	592	465	△126	
親会社株主に帰属する当期純利益	402	321	△80	△20.0%

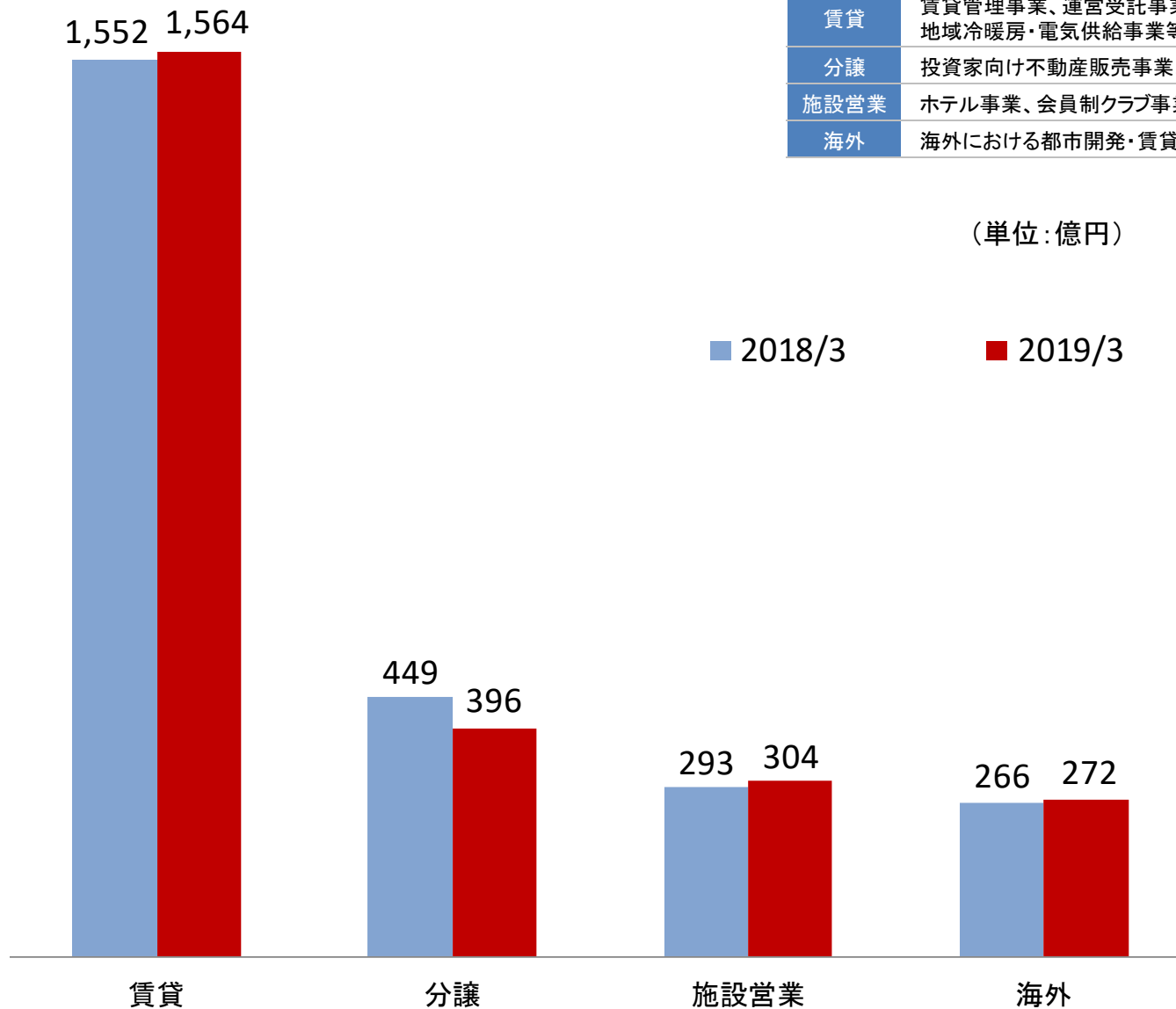
2019年3月期 営業収益の内訳

■セグメントの内容

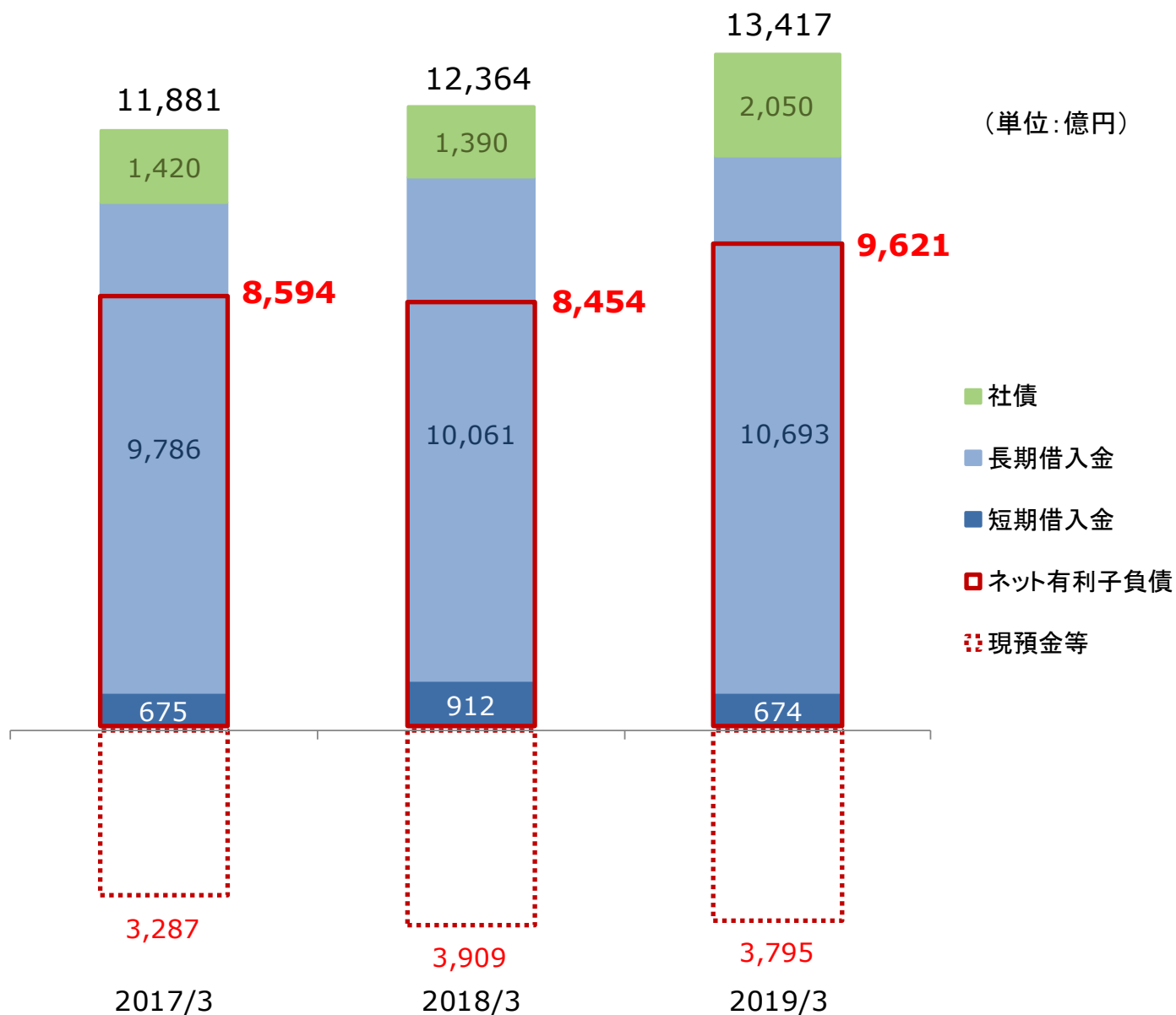
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

(単位:億円)

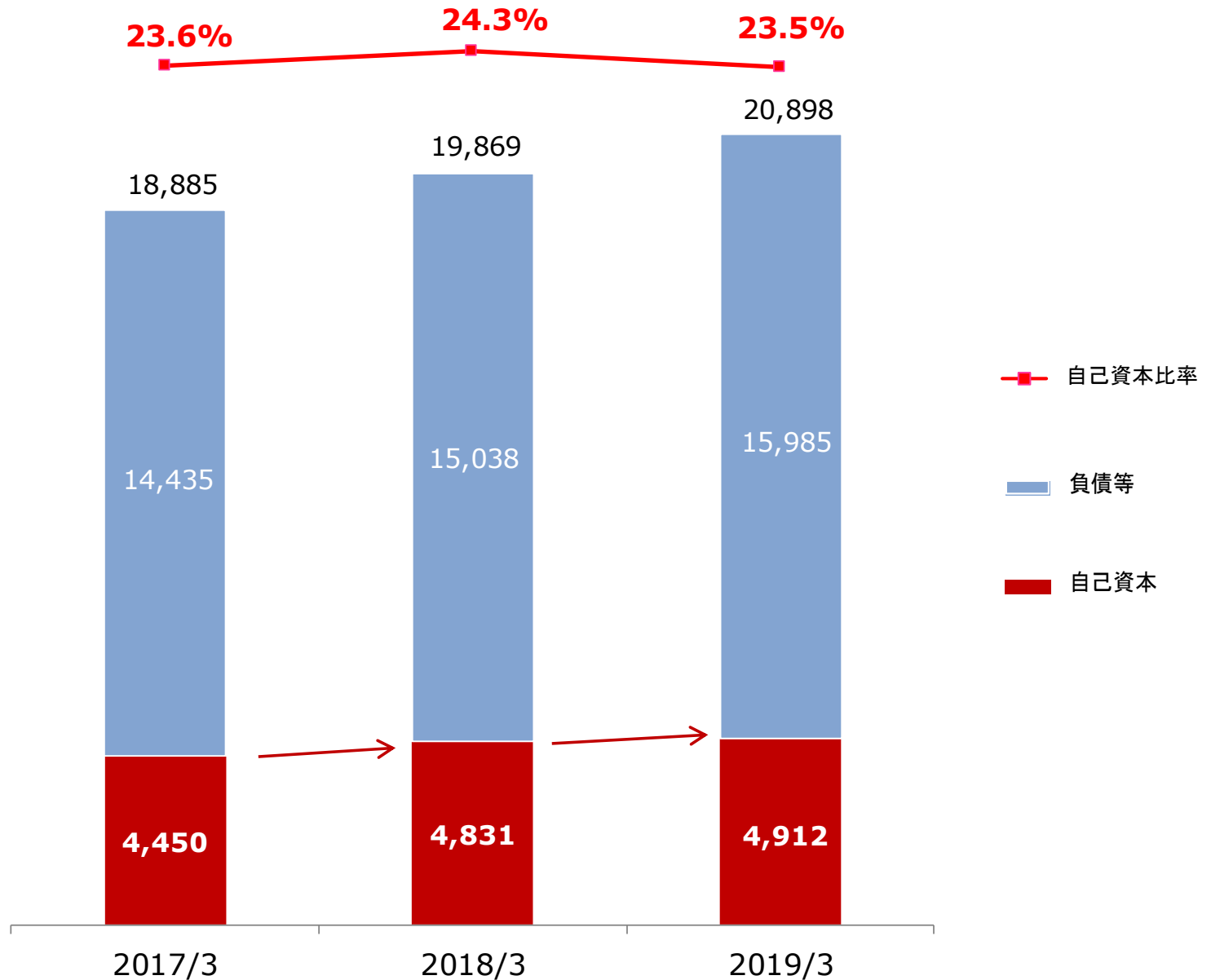
■ 2018/3 ■ 2019/3



2019年3月期 有利子負債の状況



2019年3月期 自己資本(比率)の状況



2020年3月期 業績予想

2020年3月期 業績予想

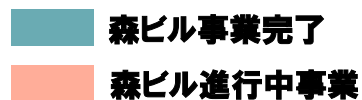
(単位:億円)

	2019/3	2020/3 予想	増減	
営業収益	2,461	2,560	+99	+4.0%
営業利益	611	620	+9	+1.5%
経常利益	579	580	+1	+0.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	321	370	+49	+15.2%

2019年3月期 下半期の取り組み

※ 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。

MORI



国際新都心へ拡大・進化する「虎ノ門ヒルズエリア」



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)

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/地上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)

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/地上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

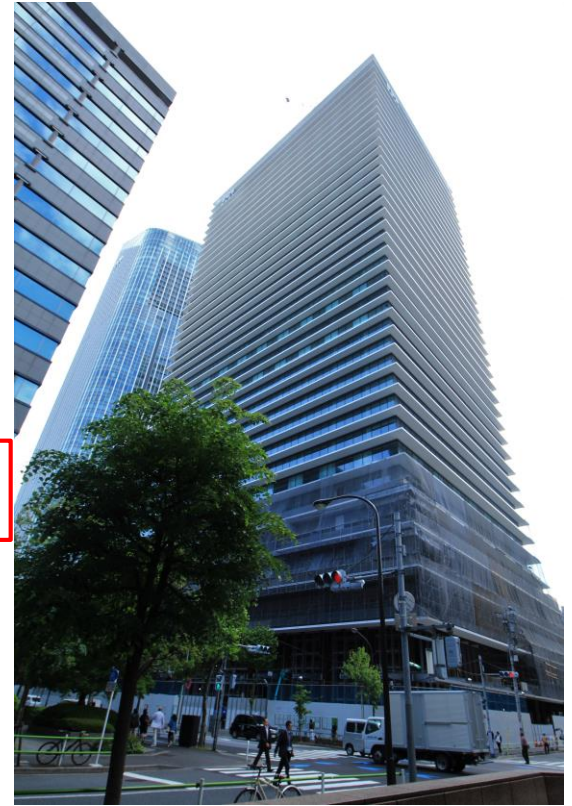
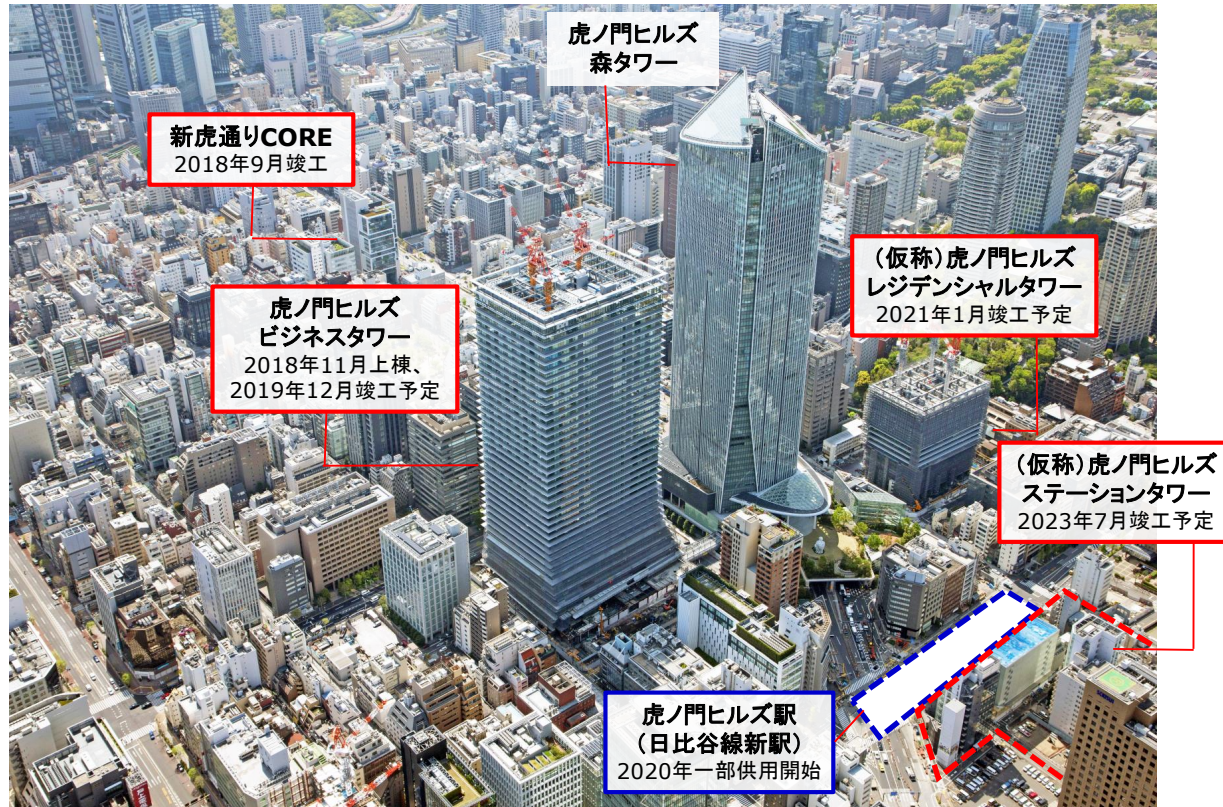
区域面積 : 約0.7ha
 敷地面積 : 約6,530㎡(約2,000坪)
 延床面積 : 約121,000㎡(約36,900坪)
 高さ/階数 : 約220m/地上54階
 用途構成 : 住宅、商業、子育て支援施設、スパ 等

虎ノ門一・二丁目地区(2023年7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/地上49階
 用途構成 : オフィス、商業、ホテル、ビジネス発信拠点 等

「虎ノ門ヒルズエリア」の進捗状況



虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー現況(2019年5月撮影)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
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	●11月 着工(予定)			●7月 竣工(予定)
新虎通りCORE		●7月 着工		●9月 竣工					

「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」

- 「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」が2018年11月に上棟。2019年12月(予定)の竣工に向けて、順調に工事が進捗中。
- グローバルレベルの大規模オフィスや高品質の商業フロアのほか、起業家や大企業の新規事業創出の支援を行う施設も設置。
「東京の玄関口」として機能する、バスターミナルも設置する。



虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー 工事現況(2019年4月撮影)

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/地上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

■外観デザイン



建築家・クリストフ・インゲンホーフェン氏(独)を起用。レジデンシャルタワーと一体的にデザインすることで調和を図り、ランドマークとしての視認性を高める。

■ビジネス支援施設



約3,000㎡のビジネス支援施設を開設し、大企業とベンチャーの交流拠点を整備。新たなビジネス創出を支援する。

■商業フロア



約6,300㎡の商業空間に、高品質な食品スーパーや大型飲食施設、物販店舗を備える。

■バスターミナル



都心と臨海を結ぶBRT、空港リムジンバスが発着し「東京の玄関口」として機能する。

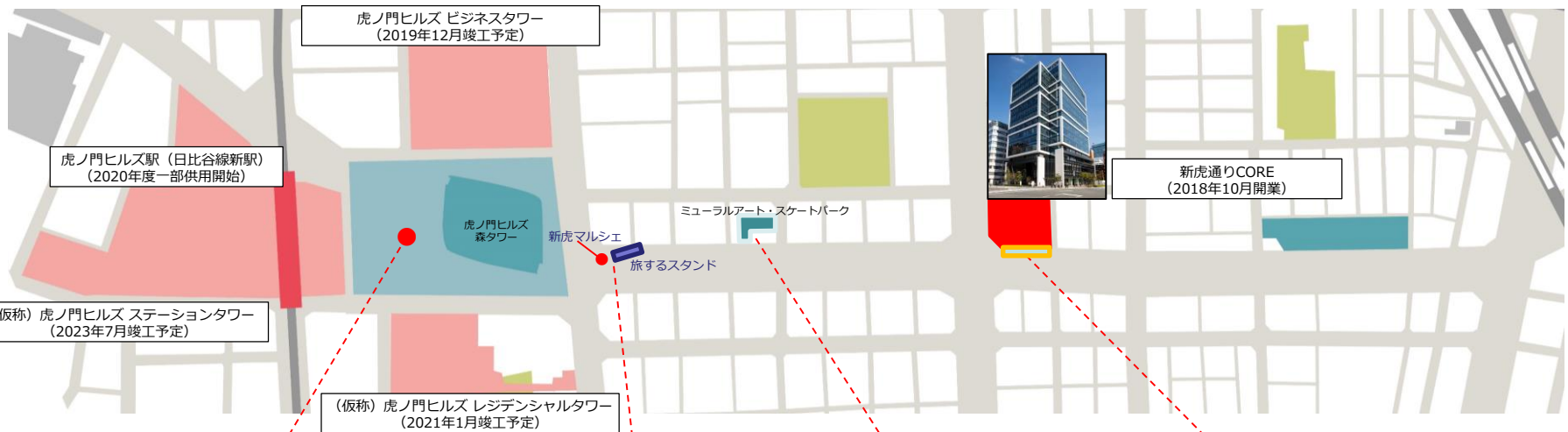
■外構部分



約1,200㎡の緑豊かな公園を整備。虎ノ門ヒルズエリアに新たなグリーンネットワークを創出する。

新虎通りのエリアマネジメント

- 新虎通りの賑わいと交流の核(コア)として、「新虎通りCORE」が2018年10月に開業。新虎通りに面した1階の区画にはカフェ・ダイニングとイベントスペースを融合した「THE CORE KITCHEN/SPACE」を開設し、多数のイベントを開催中。
- 新虎通りでは、沿道の既存ビルの壁面にアート作品(ミューラル)を描く「TOKYO MURAL PROJECT」や、道路内建築物を活用した「旅するマーケット」を展開しており、新橋・虎ノ門エリア全体の賑わいが一層増している。
- 「虎ノ門ヒルズ森タワー」でも、オープンスペースを活用した多彩なコミュニティイベントを展開。「オーバル広場」では青空ヨガ「Toranomom Hills Yoga」を開業時より継続開催している。



オープンスペースを活用し、ヨガなど様々なコミュニティイベントを実施中。



「旅するスタンド」や「新虎マルシェ」から、地方の食文化や工芸品の魅力を発信。



「TOKYO MURAL PROJECT」を沿道で展開中。アートを通じた街の活性化に取り組む。



新虎通りCOREでは、歩道上にテラス席を設置し、エリア全体の賑わいを創出。

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月に再開発組合の設立認可、2019年2月に権利変換計画の認可に至った。
- 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。
- 緑が大きく広がる敷地に、都心の新たなランドマークとなる地上約330mの複合棟をはじめ、約1,300戸の住宅を整備。
- 2019年8月に本体工事着工、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63,910m ²
延床面積	約864,100m ²
着工	2019年8月(予定)
竣工	2023年3月(予定)

東京の新たなデスティネーションとして世界中から注目を集める 「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless」

- 入場チケットが引き続き好調な売れ行き。春節・春休み・ゴールデンウィーク等の大型連休時期は前売りチケットの購入が困難に。
- 6月21日の1周年を前に、来場者200万人を突破。若者からシニア、ファミリー層まで、国籍を問わず幅広い層に支持されている。
- 社会的評価も高く、第25回ティア・アワード「アウトスタンディング・アチーブメント賞」をはじめ、国内外で数々の賞を獲得(※)。

MORI Building DIGITAL ART MUSEUM **EPSON teamLab★Borderless**



館内は国内・国外からの多くの人々で賑わう。



連休等のピーク時には館外に入場待機列が発生。



第25回ティア・アワード「アウトスタンディング・アチーブメント賞」等、国内・国外で多くの賞を受賞。

(※)ティア・アワードは、博物館、美術館をはじめ、テーマパーク、アトラクション、ライブ・ショーなどの幅広い分野の文化活動について、その賞賛に値する場所と体験を制作したという偉業を称えることを目的とした表彰制度。ティア・アワードの受賞は、国内施設では東京ディズニーシー、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンに続いての受賞となる。そのほか、国内では「第37回日経優秀製品・サービス賞」、国外では「Artsy」2018 ヴィジュアルカルチャー部門（米）等で受賞獲得。

「六本木ヒルズ」から現代アート・文化を世界に発信

- 森美術館では、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」「カタストロフと美術のちから展」「六本木クロッシング2019展:つないでみる」の3つの展覧会を開催。
- 「建築の日本展:その遺伝子のもたらすもの」には約54万人が来館し、「2018年 国内美術展覧会入場者ランキング(※)」において「レアンドロ・エルリッヒ展:見ることのリアル」に次ぐ2位の来場者数を記録。
- 多彩なアート作品が六本木の街を埋め尽くす、一夜限りのアートの祭典「六本木アートナイト」を2009年より開催。
10回目となる今年は「夜の旅、昼の夢」をテーマに5月25日、26日に開催する。

■森美術館の展覧会

＜建築の日本展:その遺伝子のもたらすもの＞
(2018年4月25日～9月17日)



古代出雲大社
(ヒルズ街育プロジェクト「まちと美術館のプログラム—キッズアート探検」
実施風景)

＜カタストロフと美術のちから展＞
(2018年10月6日～2019年1月20日)



オノ・ヨーコ 《色を加えるペインティング(難民船)》
1960 / 2016-2018年
展示風景:「カタストロフと美術のちから展」森美術館(東京)2018年
撮影:木奥恵三

＜六本木クロッシング2019展:つないでみる＞
(2019年2月9日～5月26日)



展示風景:「六本木クロッシング2019展:つないでみる」森美術館(東京)
撮影:木奥恵三

■六本木アートナイト



チェ・ジョンファ 《フルーツ・ツリー》 ©六本木アートナイト実行委員会



撮影:Takuji Shimmura ©六本木アートナイト実行委員会



昨年開催の様子 ©六本木アートナイト実行委員会

※美術手帖「2018年美術展覧会入場者数 TOP10」

2018年度 下半期の主な取り組み（プレスリリース配信日）

10月12日	【GINZA SIX】第17回 屋上・壁面特殊緑化技術コンクール「国土交通大臣賞/屋上緑化部門」受賞
10月22日	【上海環球金融中心・恒生銀行大廈】米国の環境性能認証制度「LEED(リード)」プラチナ認証を取得
10月22日	【上海環球金融中心】開業10周年(10月25日)
10月25日	【ラフォーレ原宿】開業40周年(10月28日)
11月5日	【ゴルフ】プロゴルファー畑岡奈紗選手(森ビル所属)「TOTOジャパンクラシック」優勝 米ツアー2勝目
11月14日	『虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業』市街地再開発組合設立認可のお知らせ
11月26日	「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」上棟
11月28日	【MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless】開業5ヶ月で来場者100万人を突破
12月13日	【新虎通りCORE】「新虎通りCORE」にミューラル作品登場
12月20日	2018年 東京23区オフィスニーズに関する調査
12月27日	森ビルとMAMORIOがヒルズを舞台に「IoTお忘れ物自動通知サービス」の実証実験を開始
2月20日	ヒルズ街育プロジェクト 文部科学省「青少年の体験活動推進企業表彰」受賞
2月21日	【表参道ヒルズ】表参道ヒルズ開業13周年(2月11日)
2月25日	「東京都一斉帰宅抑制推進モデル企業」に認定
2月25日	【サントリーホール】「BELCA賞 ロングライフ部門」を受賞
2月28日	【GINZA SIX】開業2周年(4月20日)
2月28日	【虎ノ門ヒルズ 森タワー】「優良特定地球温暖化対策事業所」に認定
3月22日	神奈川県横須賀市と「まちづくり基本協定」を締結
4月1日	【ゴルフ】プロゴルファー畑岡奈紗選手(森ビル所属) 米国女子ツアー「キア・クラシック」で優勝 米ツアー3勝目

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	2018年3月31日	2019年3月31日	増減	科 目	2018年3月31日	2019年3月31日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現 金 及 び 預 金	355,838	344,507	△ 11,330	支払手形及び営業未払金	19,682	9,299	△ 10,383
受取手形及び営業未収入金	12,479	12,590	111	短 期 借 入 金	91,281	67,400	△ 23,881
有 価 証 券	35,090	35,089	△ 0	1年内償還予定の社債	4,000	20,000	16,000
た な 卸 資 産	22,627	12,244	△ 10,382	未 払 法 人 税 等	5,926	2,813	△ 3,112
そ の 他	33,567	34,108	541	賞 与 引 当 金	1,444	1,548	104
貸 倒 引 当 金	△ 78	△ 61	16	そ の 他	23,323	28,064	4,740
流 動 資 産 合 計	459,523	438,478	△ 21,045	流 動 負 債 合 計	145,659	129,126	△ 16,532
固 定 資 産				固 定 負 債			
有 形 固 定 資 産				社 債	135,000	185,000	50,000
建 物 及 び 構 築 物	226,815	214,528	△ 12,287	長 期 借 入 金	1,006,132	1,069,392	63,259
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	10,101	9,152	△ 949	受 入 敷 金 保 証 金	75,937	75,088	△ 849
工 具 、 器 具 及 び 備 品	6,654	6,870	216	長 期 預 り 金	6,114	8,278	2,163
土 地	435,274	417,195	△ 18,078	退 職 給 付 に 係 る 負 債	1,497	1,800	303
建 設 仮 勘 定	24,251	80,810	56,559	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	789	853	63
不 動 産 仮 勘 定	28,465	110,536	82,071	繰 延 税 金 負 債	113,054	115,915	2,861
信 託 不 動 産	574,999	561,877	△ 13,122	そ の 他	3,969	3,967	△ 2
そ の 他	1,688	1,715	27	固 定 負 債 合 計	1,342,496	1,460,296	117,800
有 形 固 定 資 産 合 計	1,308,250	1,402,687	94,436	負 債 合 計	1,488,155	1,589,423	101,267
無 形 固 定 資 産				純 資 産 の 部			
借 地 権	57,711	56,360	△ 1,350	株 主 資 本			
の れ ん	14,551	13,461	△ 1,090	資 本 金	67,000	67,000	-
そ の 他	1,334	2,970	1,636	資 本 剰 余 金	16,861	10,292	△ 6,568
無 形 固 定 資 産 合 計	73,596	72,792	△ 804	利 益 剰 余 金	387,928	405,827	17,899
投 資 そ の 他 の 資 産				自 己 株 式	△ 11,507	△ 11,507	-
投 資 有 価 証 券	40,218	42,144	1,926	株 主 資 本 合 計	460,282	471,613	11,330
エ ク イ テ ィ 出 資	43,579	60,080	16,501	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
長 期 貸 付 金	19,020	30,244	11,224	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	9,370	9,031	△ 338
退 職 給 付 に 係 る 資 産	310	445	134	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 909	△ 829	80
繰 延 税 金 資 産	1,237	774	△ 463	為 替 換 算 調 整 勘 定	14,285	11,498	△ 2,787
そ の 他	42,887	42,682	△ 204	退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	95	△ 62	△ 157
貸 倒 引 当 金	△ 1,643	△ 491	1,151	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	22,841	19,637	△ 3,203
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	145,609	175,880	30,270	非 支 配 株 主 持 分	15,701	9,164	△ 6,536
固 定 資 産 合 計	1,527,457	1,651,360	123,903	純 資 産 合 計	498,825	500,415	1,590
資 産 合 計	1,986,980	2,089,838	102,857	負 債 純 資 産 合 計	1,986,980	2,089,838	102,857

連結比較損益計算書

(単位: 百万円)

科 目	自 2017年4月 1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月 1日 至 2019年3月31日	増減
営 業 収 益	249,793	246,127	△ 3,666
営 業 原 価	162,582	160,040	△ 2,541
営 業 総 利 益	87,211	86,086	△ 1,124
販売費及び一般管理費	24,106	24,966	860
営 業 利 益	63,104	61,119	△ 1,984
受 取 利 息	834	660	△ 174
受 取 配 当 金	655	611	△ 43
受 取 出 向 料	420	717	297
持分法による投資利益	1,512	1,632	120
為 替 差 益	-	692	692
貸倒引当金戻入額	187	1,179	992
そ の 他	1,037	1,043	6
営 業 外 収 益	4,647	6,538	1,891
支 払 利 息	7,510	7,510	0
為 替 差 損	843	-	△ 843
金 融 手 数 料	1,451	1,510	58
そ の 他	849	705	△ 143
営 業 外 費 用	10,654	9,727	△ 927
経 常 利 益	57,097	57,931	833
固 定 資 産 売 却 益	1,030	44,700	43,669
そ の 他	2,915	563	△ 2,352
特 別 利 益	3,946	45,263	41,316
固 定 資 産 売 却 損	1,034	8,292	7,257
固 定 資 産 除 却 損	396	151	△ 244
減 損 損 失	-	2,648	2,648
固 定 資 産 圧 縮 損	-	45,559	45,559
そ の 他	412	24	△ 387
特 別 損 失	1,843	56,676	54,833
税金等調整前当期純利益	59,200	46,517	△ 12,682
法人税、住民税及び事業税	14,051	10,333	△ 3,718
法 人 税 等 調 整 額	3,856	3,427	△ 429
当 期 純 利 益	41,291	32,757	△ 8,534
非支配株主に帰属する当期純利益	1,072	574	△ 497
親会社株主に帰属する当期純利益	40,219	32,183	△ 8,036