

森ビル株式会社 2020年3月期 中間決算報告



2019.11.26



虎ノ門・麻布台プロジェクト 2023年3月完成予定

2020年3月期 中間決算概要

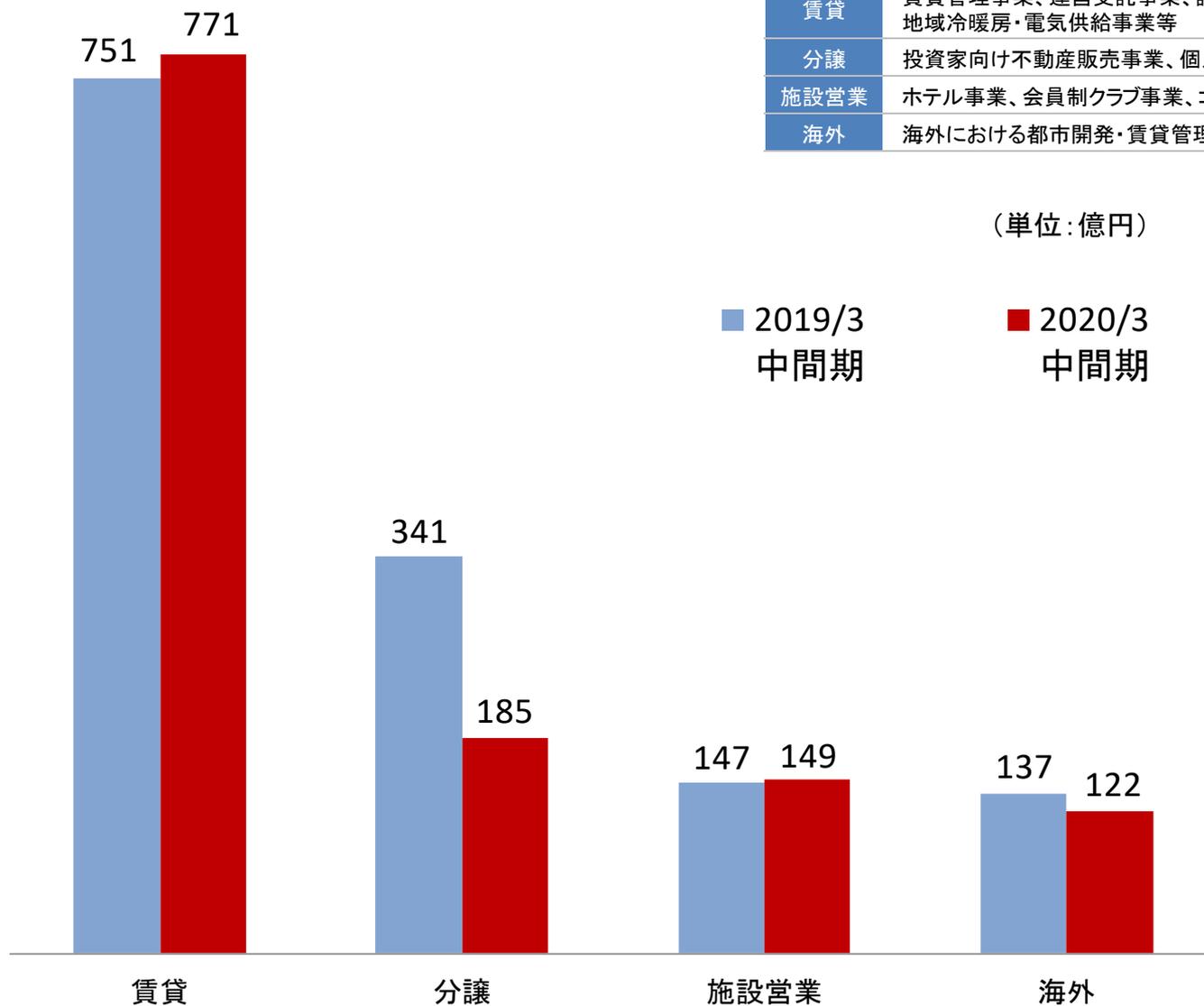
2020年3月期 中間連結損益計算書の概要

(単位:億円)

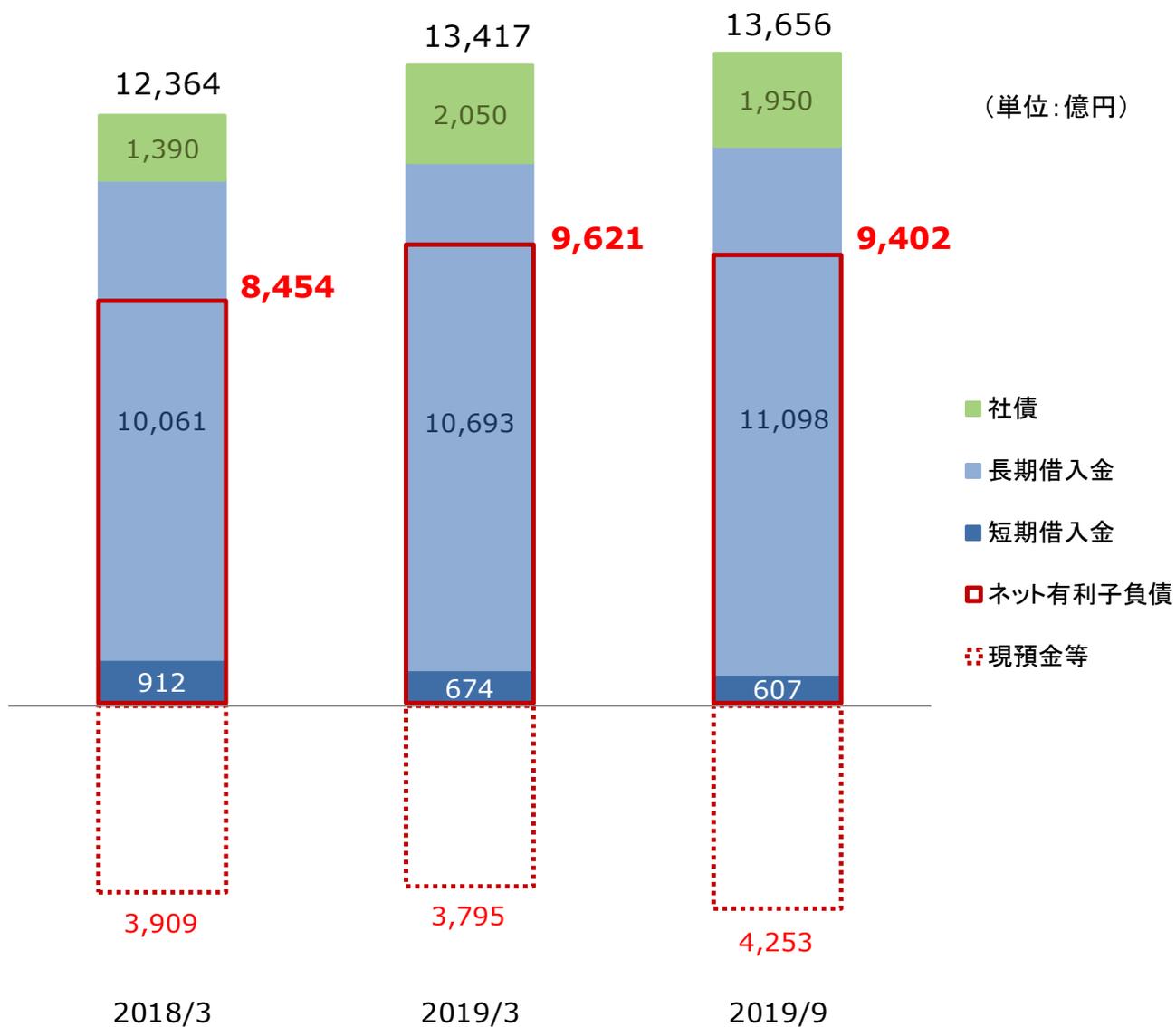
	2019/3 中間期	2020/3 中間期	増減	
営業収益	1,325	1,203	△122	△9.2%
営業利益	359	305	△54	△15.2%
営業外損益	△14	△32	△17	
経常利益	345	272	△72	△21.0%
特別損益	△22	△5	+17	
税金等調整前中間純利益	322	267	△55	
親会社株主に帰属する中間純利益	215	180	△34	△16.3%

■セグメントの内容

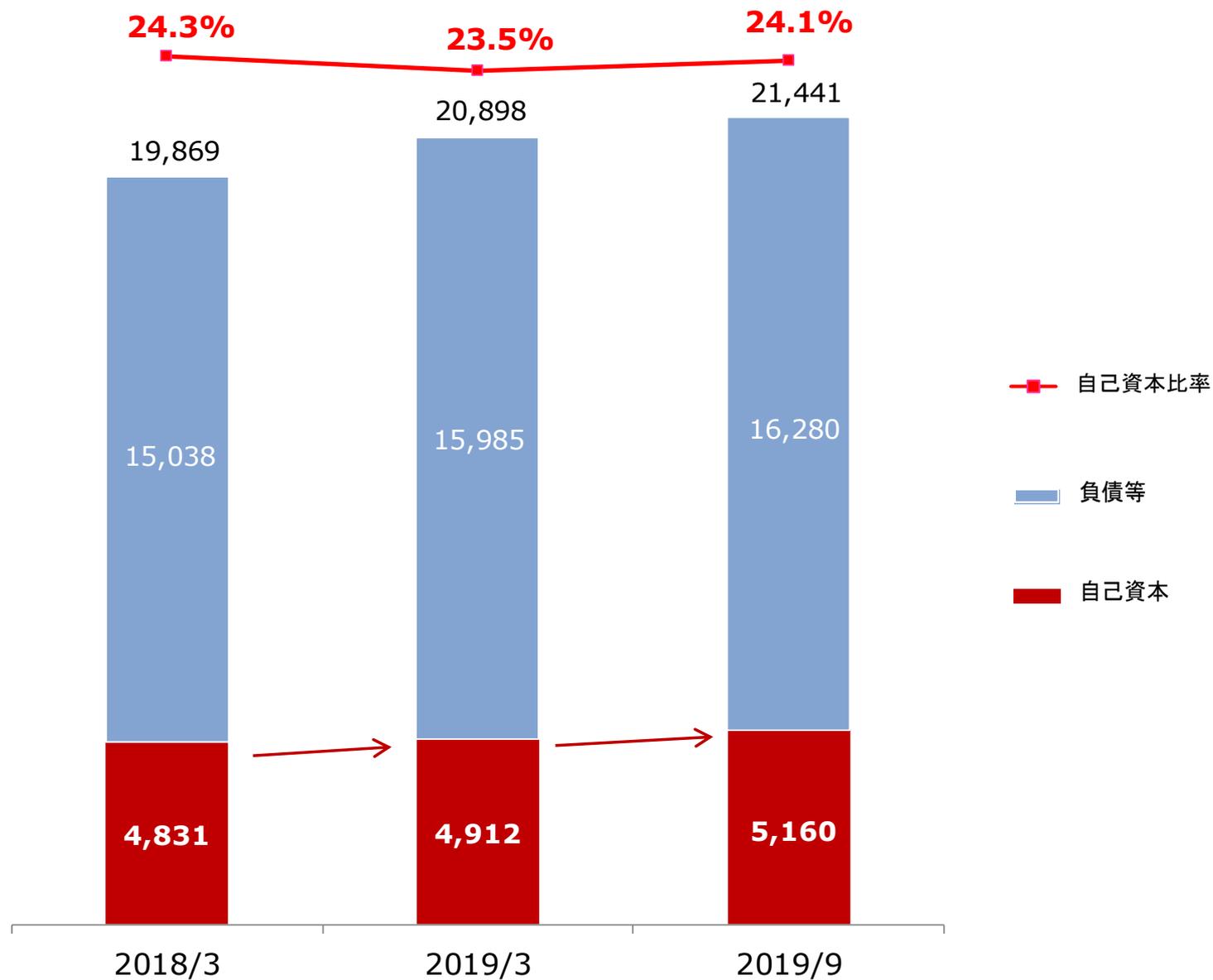
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等



2020年3月期中間決算 有利子負債の状況



2020年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



2020年3月期 業績予想

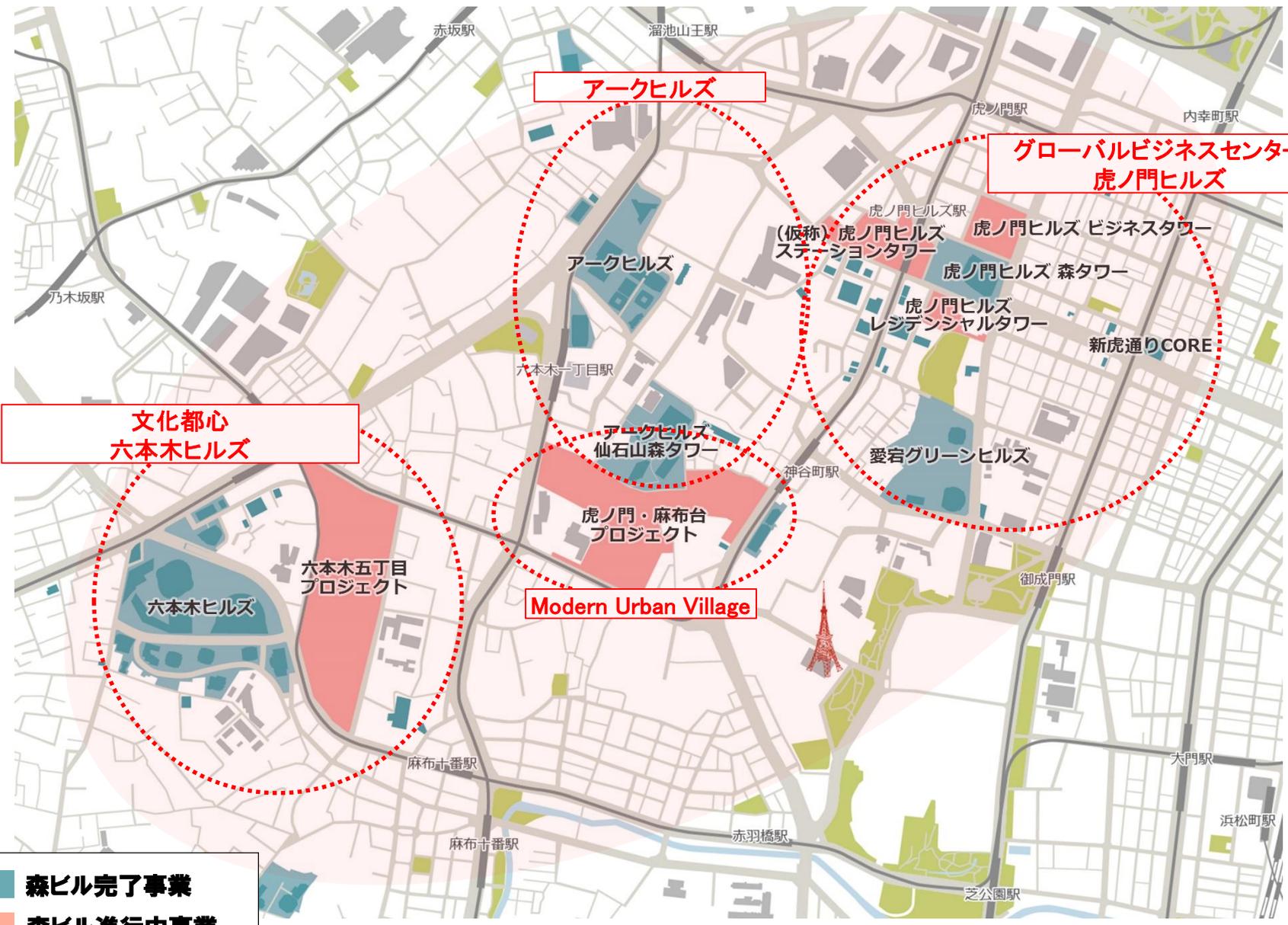
(単位:億円)

	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%

2020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



	森ビル完了事業
	森ビル進行中事業

ヒルズの未来形 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

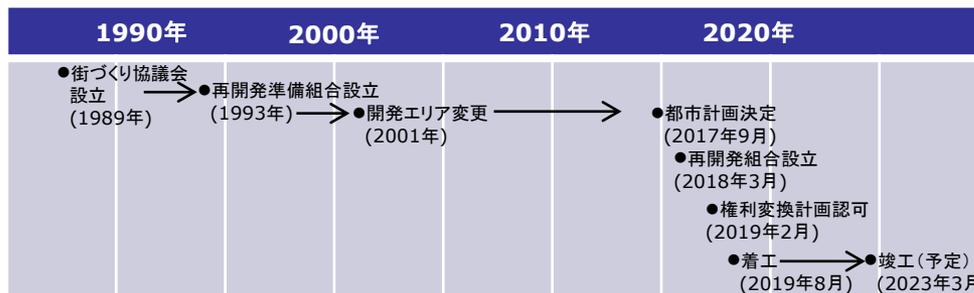
- 六本木ヒルズに匹敵する圧倒的なスケールとインパクト。国際都市の洗練さと、小さな村のような親密さを兼ね備えた、世界に類のない、全く新しい街が誕生。
- 約8.1haの区域に、オフィス、住宅、ホテル、インターナショナルスクール、商業施設、文化施設など、多彩な都市機能を一体的に整備。
- コンセプトは「Modern Urban Village」。圧倒的な緑に囲まれた、広場のような街が誕生。自然と調和した環境の中で、「Green」と「Wellness」を柱に、多様な人々が集い、人間らしさの追求と新たなコミュニティの形成を目指す。



桜田通り 神谷町駅方面から計画地を望む
(イメージ)

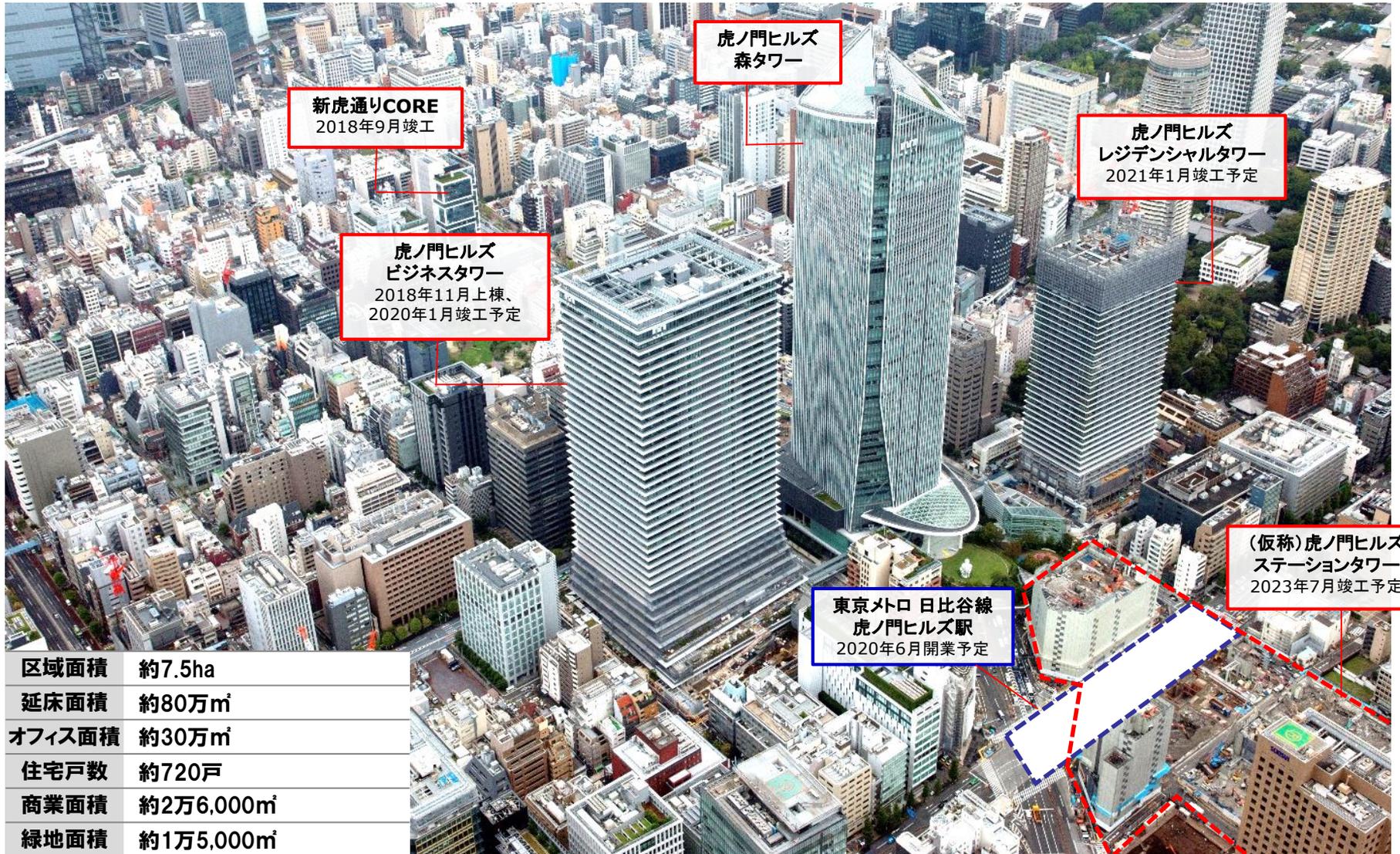


中央広場(イメージ)



区域面積	約8.1ha
建築面積	約63,900㎡
延床面積	約860,400㎡
着工	2019年8月
竣工	2023年3月(予定)

「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を形成



区域面積	約7.5ha
延床面積	約80万㎡
オフィス面積	約30万㎡
住宅戸数	約720戸
商業面積	約2万6,000㎡
緑地面積	約1万5,000㎡

虎ノ門ヒルズエリア現況(2019年10月撮影)

「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を形成



虎ノ門ヒルズ 森タワー(2014年竣工)

敷地面積 : 17,069㎡
 延床面積 : 244,360㎡
 高さ/階数 : 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(2020年1月竣工予定)

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー
 敷地面積 : 約10,065㎡
 延床面積 : 約172,925㎡
 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)

虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー
 敷地面積 : 約6,530㎡
 延床面積 : 約121,000㎡
 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

敷地面積 : 約13,960㎡
 延床面積 : 約255,300㎡
 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

	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			●1月 竣工(予定)			
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			●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」2020年1月竣工

- グローバルレベルの大規模オフィスには、日系・外資系問わず、様々な業種の企業が入居予定で、ほぼ満室。
- 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、環状2号線を活用し、都心と臨海を結ぶBRT、空港リムジンバスが発着するバスターミナルを設置。東京メトロ銀座線 虎ノ門駅と日比谷線 虎ノ門ヒルズ駅を地下歩行者通路で直結し、交通結節点として機能する。



虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー 工事現況(2019年9月撮影)

5階～36階の総貸室面積 約96,000m²のグローバルレベルの大規模オフィスには、約1万人の就業者を迎える。

■ 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。

■ 商業フロア



約7,600m²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。

■ イノベーションセンター



約3,600m²のイノベーションセンターを開設し、起業家や大企業まで様々なイノベーターが集い、交流や育成を通じて、新たなビジネス創出を支援する。

■ 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交通結節点として機能する。

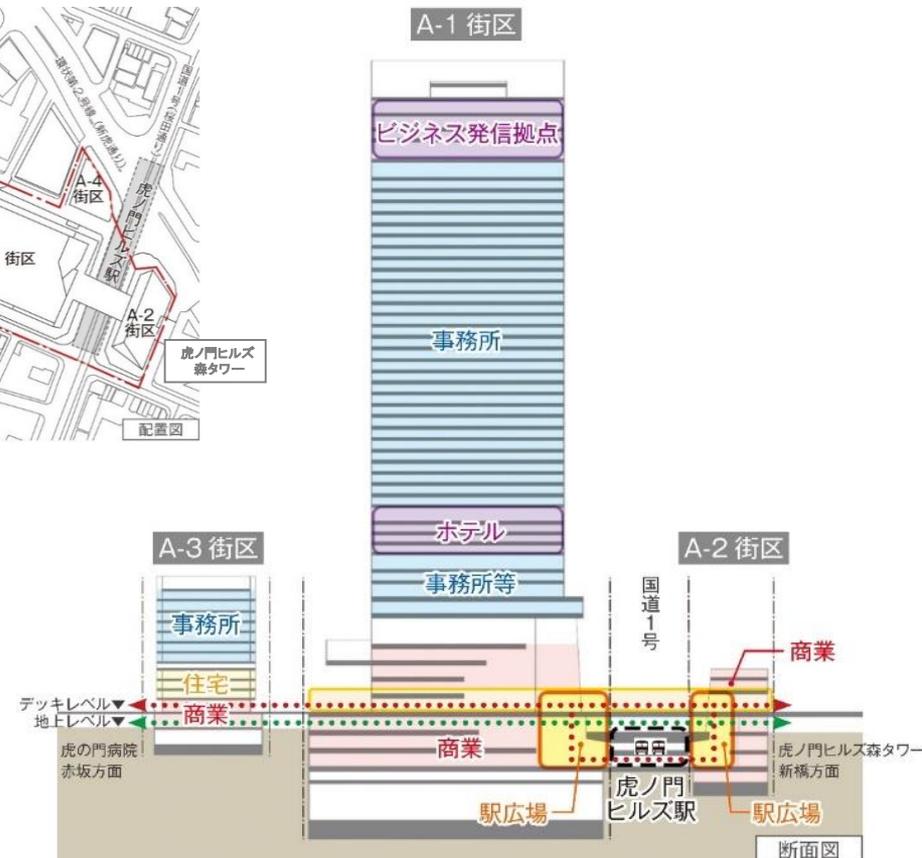
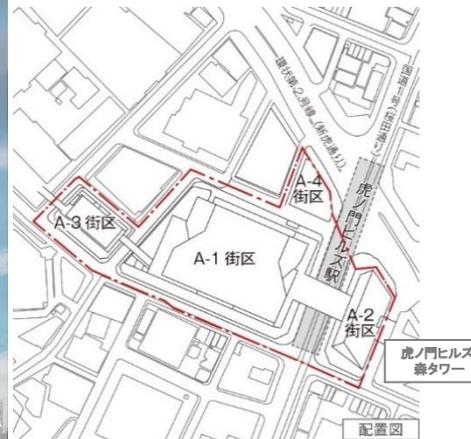
■ 外構部分



約1,200m²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。

「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」2019年11月着工

- 11月25日に本体工事が着工。2023年7月の竣工予定。
- 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」(2020年6月開業予定)と一体となった駅広場や、周辺開発と連携した地上・地下・デッキレベルの歩行者ネットワークを整備。
- A-1街区(高層棟)の最上部には、大企業やベンチャー企業、起業家から広く一般の方にも開かれた交流施設を設置し、新たなビジネスやイノベーションの発信拠点を目指す。



「六本木ヒルズ」から世界に向けてアートを発信

- 森美術館で「塩田千春展:魂がふるえる」を開催。塩田千春展では、幅広い世代の観客を動員し、森美術館歴代入館者数2位となる約66万人が来館。
- 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。2019年は「夜の旅、昼の夢」をテーマに5月25日、26日に開催し、延べ約80万人を動員。

■ 塩田千春展(2019年6月20日～10月27日)



《不確かな旅》2016/2019年

■ 六本木アートナイト (2019年5月25日、26日)



©六本木アートナイト実行委員会



《静けさのなかで》2002/2019年



《どこへ向かって》2017/2019年



©六本木アートナイト実行委員会



©六本木アートナイト実行委員会

2019年度 上半期の主な取り組み（プレスリリース配信日）

4月1日	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
4月11日	「ヒルズ街育プロジェクト」春のプログラム開催
4月17日	【MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless】 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」を受賞
5月8日	【宍戸国際ゴルフ倶楽部】「静ヒルズレディース 森ビルカップ」3年連続開催
5月30日	【宍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11日	【虎ノ門ヒルズ】虎ノ門ヒルズ 森タワー開業5周年
6月18日	「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19日	【森美術館】《開幕》「塩田千春展:魂がふるえる」
6月20日	【MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless】 《オープン1周年》世界160カ国以上から約230万人が来館
6月21日	【六本木ヒルズ】「キッズワークショップ2019」開催
6月28日	【新虎通りCORE】AIが店舗BGMを選曲する「Music×Tech」実証実験スタート
7月30日	【ヴィーナスフォート】20周年企画「ARIGATO FESTA」開催決定！
8月5日	『虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業』着工
8月6日	【GINZA SIX】ワールドクラスクオリティの新店舗が続々とオープン
8月22日	「虎ノ門・麻布台プロジェクト」いよいよ始動
8月30日	【アークヒルズ】「ARK Hills Music Week 2019」開催
8月30日	虎ノ門・麻布台プロジェクト コンセプトムービー「都市に生きる」公開
9月2日	【六本木ヒルズ】国内初、六本木ヒルズ森タワーで再生可能エネルギー電気の供給を開始
9月5日	【アークヒルズ】「ヒルズマルシェ10周年記念"大収穫祭"」開催
9月17日	プロゴルファー畑岡奈紗選手（森ビル所属）「日本女子プロ選手権大会コニカミノルタ杯」で優勝
9月19日	森美術館 館長交代のお知らせ

添付資料

(単位:百万円)

中間連結比較貸借対照表

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	2019年3月31日	2019年9月30日	増減	科 目	2019年3月31日	2019年9月30日	増減
流動資産				流動負債			
現金及び預金	344,507	372,310	27,803	支払手形及び営業未払金	9,299	8,870	△ 429
受取手形及び営業未収入金	12,590	10,231	△ 2,358	短期借入金	67,400	60,788	△ 6,612
有価証券	35,089	53,083	17,993	1年内償還予定の社債	20,000	10,000	△ 10,000
たな卸資産	12,244	14,042	1,798	未払法人税等	2,813	3,205	391
その他	34,108	32,447	△ 1,661	賞与引当金	1,548	1,637	89
貸倒引当金	△ 61	△ 58	3	その他	28,064	30,719	2,655
流動資産合計	438,478	482,057	43,579	流動負債合計	129,126	115,220	△ 13,905
固定資産				固定負債			
有形固定資産				社 債			
建物及び構築物	214,528	204,612	△ 9,915	長期借入金	1,069,392	1,109,822	40,429
機械装置及び運搬具	9,152	8,959	△ 192	受入敷金保証金	75,088	75,723	635
工具、器具及び備品	6,870	7,036	165	長期預り金	8,278	8,190	△ 88
土地	417,195	419,248	2,053	退職給付に係る負債	1,800	1,849	48
建設仮勘定	80,810	99,307	18,496	役員退職慰労引当金	853	842	△ 11
不動産仮勘定	110,536	114,501	3,965	繰延税金負債	115,915	118,872	2,956
信託不動産	561,877	553,432	△ 8,444	その他	3,967	3,976	9
その他	1,715	1,739	24	固定負債合計	1,460,296	1,504,276	43,980
有形固定資産合計	1,402,687	1,408,838	6,151	負債合計	1,589,423	1,619,497	30,074
無形固定資産				純資産の部			
借地権	56,360	54,817	△ 1,543	株 主 資 本			
のれん	13,461	12,479	△ 981	資本金	67,000	79,500	12,500
その他	2,970	2,837	△ 132	資本剰余金	10,292	22,516	12,223
無形固定資産合計	72,792	70,134	△ 2,657	利益剰余金	405,827	414,986	9,158
投資その他の資産				自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
投資有価証券	42,144	42,503	359	株主資本合計	471,613	505,495	33,882
エクイティ出資	60,080	62,093	2,013	その他の包括利益累計額			
長期貸付金	30,244	34,012	3,767	その他有価証券評価差額金	9,031	8,778	△ 253
退職給付に係る資産	445	591	146	繰延ヘッジ損益	△ 829	△ 1,148	△ 319
繰延税金資産	774	780	6	為替換算調整勘定	11,498	2,935	△ 8,563
その他	42,682	43,595	912	退職給付に係る調整累計額	△ 62	△ 20	42
貸倒引当金	△ 491	△ 489	2	その他の包括利益累計額合計	19,637	10,544	△ 9,092
投資その他の資産合計	175,880	183,087	7,207	非支配株主持分	9,164	8,581	△ 583
固定資産合計	1,651,360	1,662,061	10,701	純資産合計	500,415	524,621	24,205
資産合計	2,089,838	2,144,119	54,280	負債純資産合計	2,089,838	2,144,119	54,280

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 2018年4月 1日 至 2018年9月30日	自 2019年4月 1日 至 2019年9月30日	増減
営業収益	132,531	120,305	△ 12,225
営業原価	84,299	76,810	△ 7,489
営業総利益	48,231	43,495	△ 4,735
販売費及び一般管理費	12,245	12,978	732
営業利益	35,986	30,517	△ 5,468
受取利息	361	243	△ 118
受取配当金	395	350	△ 45
受取出向料	342	358	15
受取補償金	130	991	861
持分法による投資利益	807	906	98
為替差益	716	-	△ 716
その他	472	467	△ 5
営業外収益	3,226	3,317	90
支払利息	3,748	3,906	157
為替差損	-	772	772
金融手数料	754	1,686	931
その他	170	187	16
営業外費用	4,673	6,552	1,878
経常利益	34,539	27,282	△ 7,256
固定資産売却益	583	132	△ 450
投資有価証券売却益	8	19	10
その他	11	14	3
特別利益	602	166	△ 435
固定資産売却損	132	258	125
固定資産除却損	40	340	300
減損損失	2,648	-	△ 2,648
その他	20	74	54
特別損失	2,842	674	△ 2,167
税金等調整前中間純利益	32,299	26,774	△ 5,524
法人税、住民税及び事業税	6,046	5,464	△ 582
法人税等調整額	4,410	3,085	△ 1,325
中間純利益	21,842	18,225	△ 3,616
非支配株主に帰属する中間純利益	341	220	△ 121
親会社株主に帰属する中間純利益	21,500	18,004	△ 3,495