

森ビル株式会社 2020年3月期 決算報告



2020.5.20



2020年3月期 決算概要

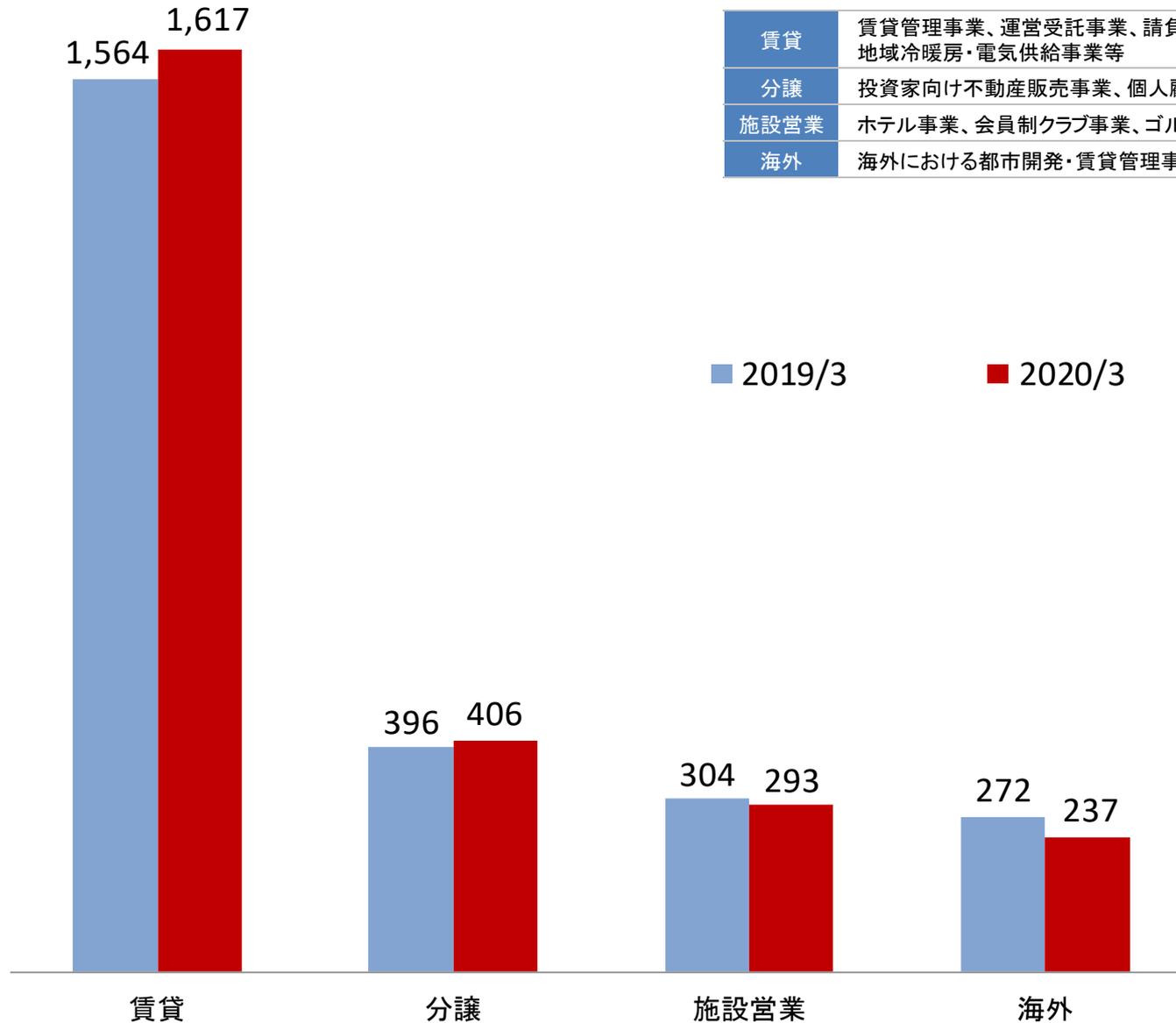
2020年3月期 連結損益計算書の概要

(単位:億円)

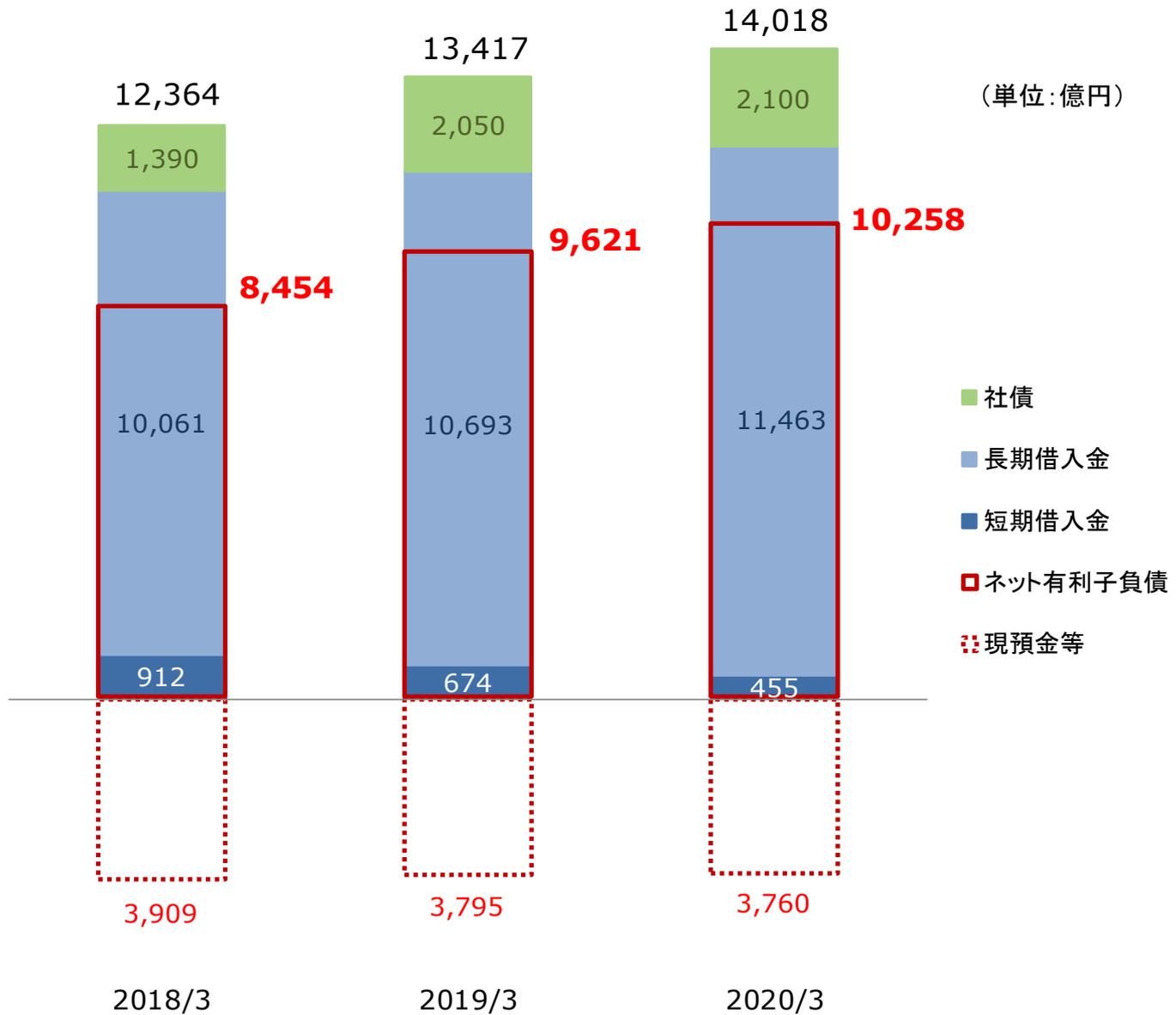
	2019/3	2020/3	増減	
営業収益	2,461	2,502	+40	+1.7%
営業利益	611	657	+46	+7.6%
営業外損益	△31	△50	△18	
経常利益	579	607	+27	+4.8%
特別損益	△114	△121	△7	
税金等調整前当期純利益	465	485	+20	
親会社株主に帰属する当期純利益	321	313	△8	△2.5%

■セグメントの内容

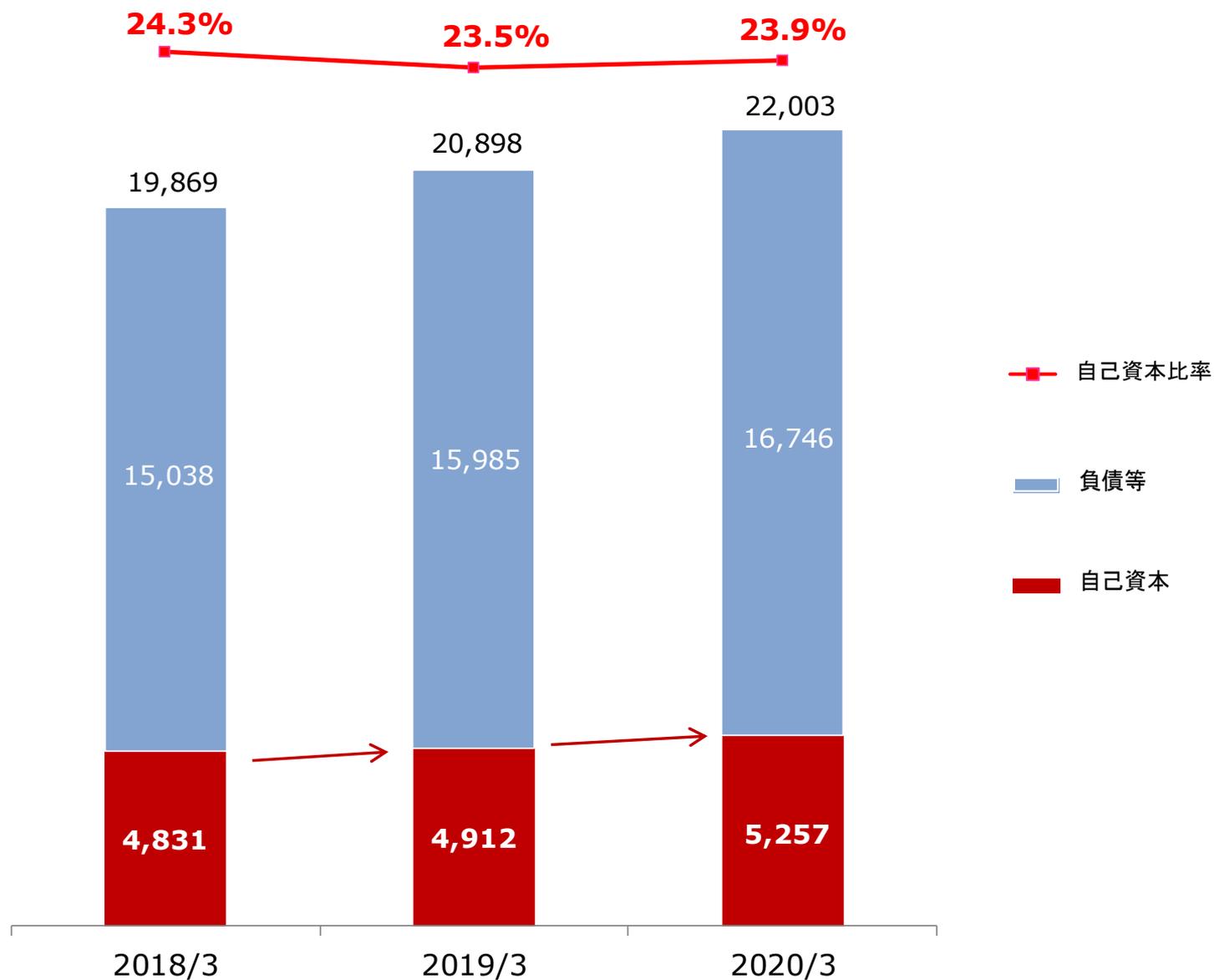
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等



2020年3月期 有利子負債の状況



2020年3月期 自己資本(比率)の状況



2021年3月期 業績予想

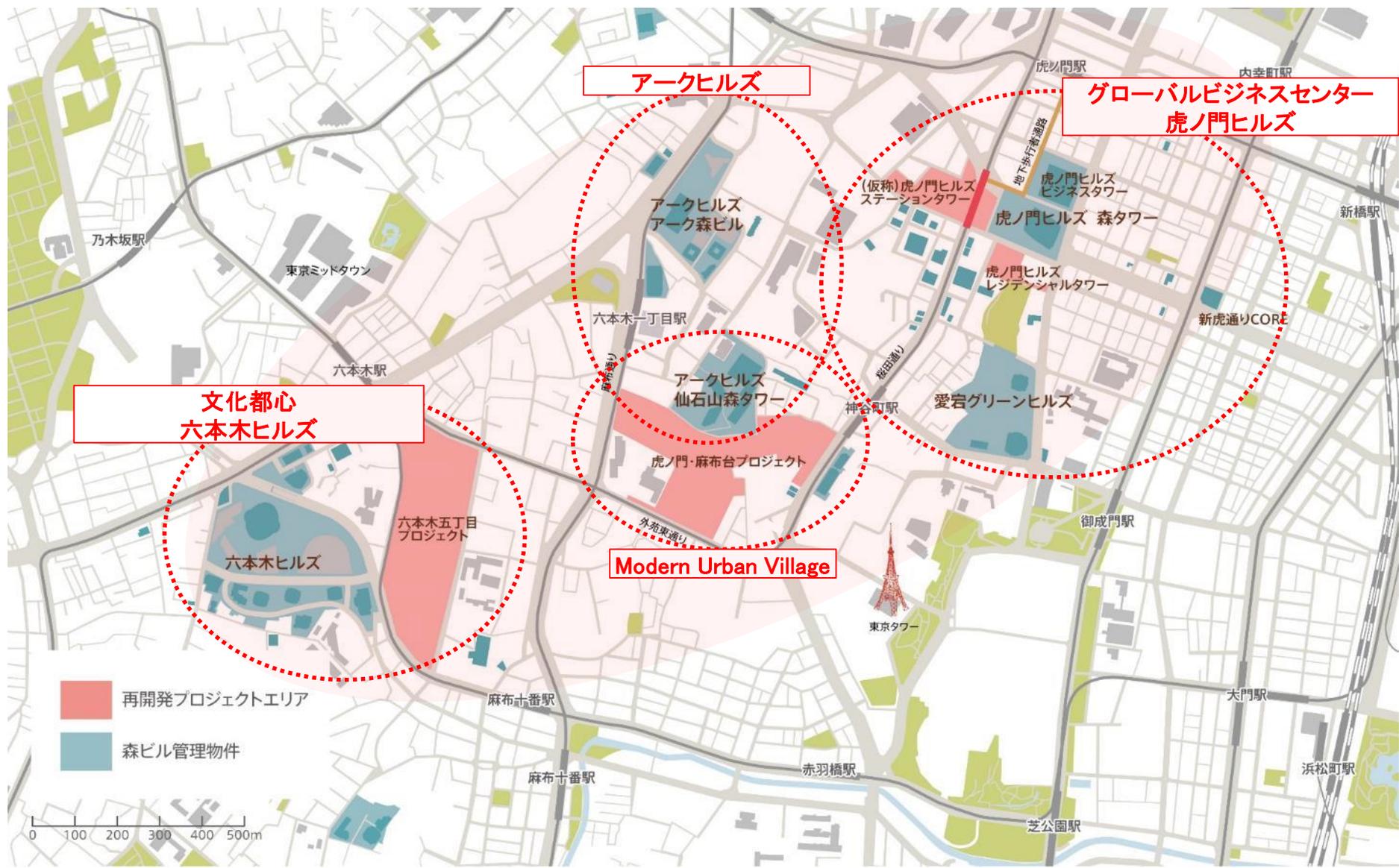
(単位:億円)

	2020/3	2021/3 予想	増減	
営業収益	2,502	2,255	△247	△9.9%
営業利益	657	440	△217	△33.1%
経常利益	607	400	△207	△34.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	313	280	△33	△10.7%

森ビルの取り組み

※ 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



- グローバルレベルの大規模オフィスは、日系・外資系問わず、様々な業種の企業で、満室稼働。
- 高品質の商業フロアのほか、大企業の新規事業創出の支援を行うインキュベーション施設も設置。
- 空港リムジンバスや都心部と臨海部を結ぶBRTも発着。環状第2号線が全面開通すれば羽田空港へのアクセスも大幅に向上することから、世界と都心部を繋ぐ「東京の玄関口」に。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。

■ 外観デザイン



建築家 クリストフ・インゲンホーフ氏(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。

■ インキュベーションセンター「ARCH」



大企業の新規事業創発に特化し、様々な分野のイノベーターが集う、約3,800㎡のインキュベーションセンター。日本独自のイノベーションエコシステムの拠点となることを目指す。

■ 商業フロア



約7,600㎡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交通結節点として機能する。

■ 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。



虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー 外観(2020年1月撮影)

5階～36階の総貸室面積 約96,000㎡、1フロア3,000㎡の大規模オフィスには、約1万人の就業者を迎える。

「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(2020年1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)

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

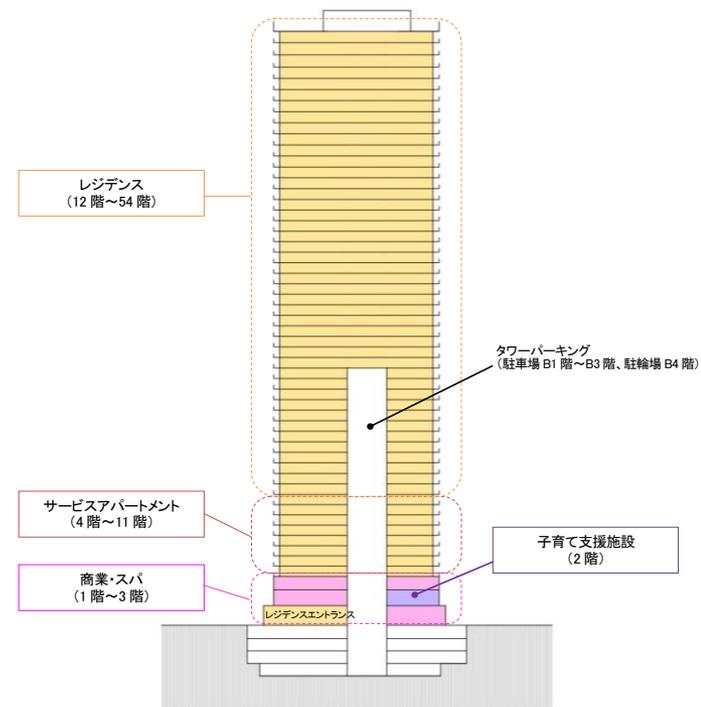
	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	●7月 都市計画 決定	●1月 再開発組合 設立	●2月 着工			●1月 竣工			
虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー	●9月 都市計画決定		●3月 着工				●1月 竣工(予定)		
(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー				●3月 都市計画 決定	●11月 再開発 組合設立	●11月 着工			●7月 竣工(予定)
新虎通りCORE		●7月 着工			●9月 竣工				

虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー

- エリア最大規模の住宅棟。グローバルレベルのレジデンスを約550戸を供給し、ディテールにまで徹底的にこだわり、成熟した日本ならではの住まいを提供。森ビルの住宅ブランド「MORI LIVING」シリーズの最高峰となる。
- デッキを通じて虎ノ門ヒルズ 森タワーやビジネスタワーと繋げることで、虎ノ門ヒルズエリアにおける回遊性を向上。
- 地上54階建て、約220mの高さは住宅棟としては日本一。

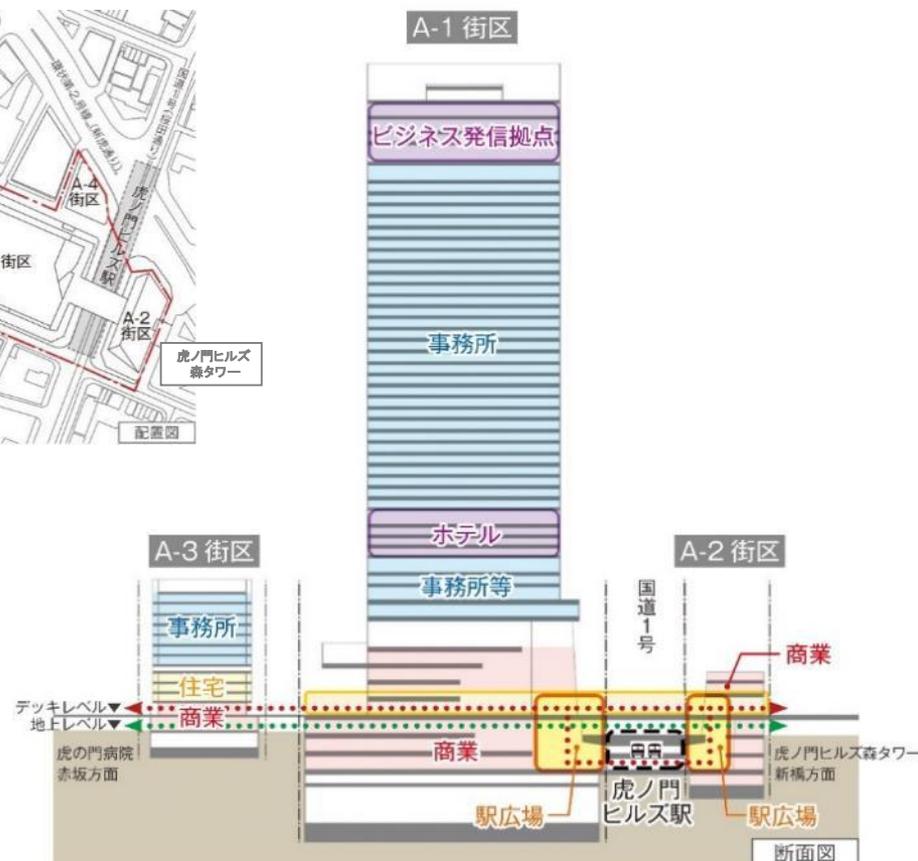
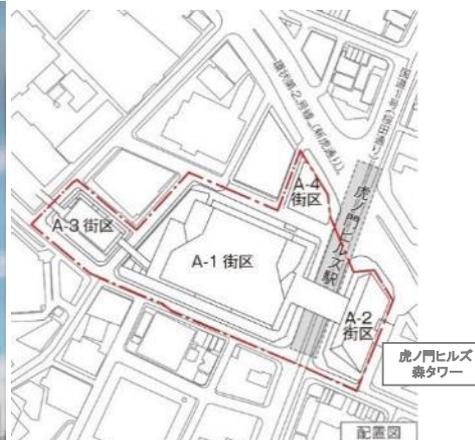


敷地面積	約6,530㎡
延床面積	約121,100㎡
着工	2017年3月
竣工	2021年1月(予定)



(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー

- 2019年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6日開業予定)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。



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)



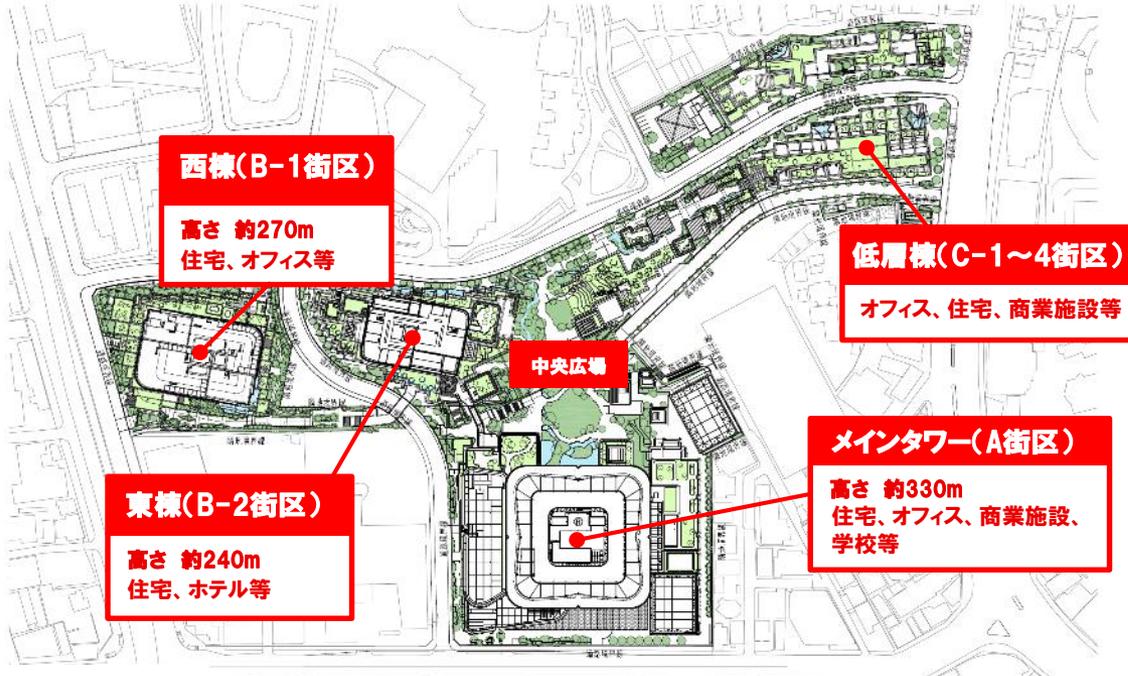
中央広場(イメージ)



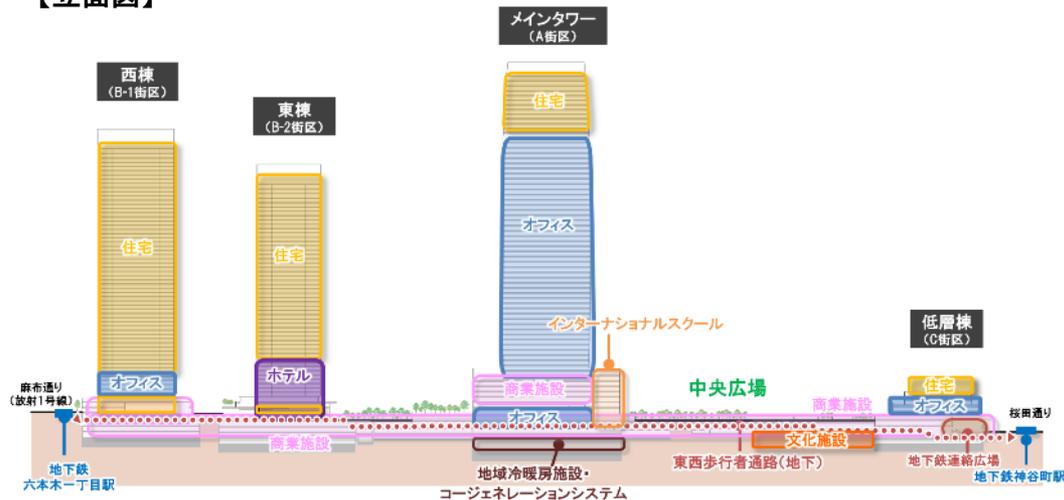
区域面積	約8.1ha
建築面積	約63,900㎡
延床面積	約860,400㎡
着工	2019年8月
竣工	2023年3月(予定)

ヒルズの未来形 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

【平面図】



【立面図】



商業エリア(イメージ)



フードマーケット(イメージ)

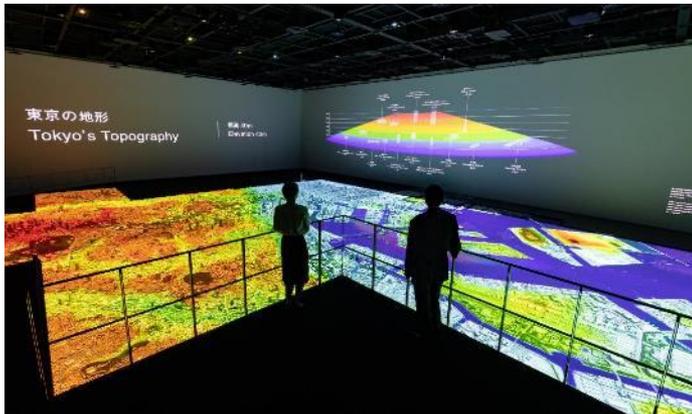


インターナショナルスクール (イメージ)



都市と東京の未来を考える「森ビルアーバンラボ」創設

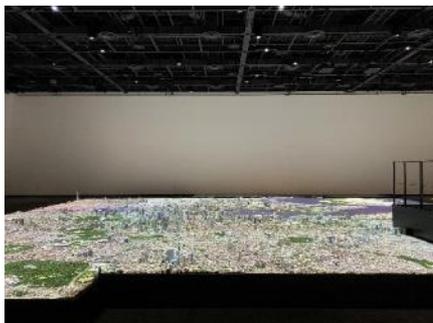
- 国際都市・東京の未来について、より戦略的に考え、より広く議論するために「森ビルアーバンラボ」を創設。
- 総施設面積は約1,670㎡。巨大な東京の都市模型(縦15m×横24m、面積約200㎡)を配した「シアタールーム」は、約740㎡の圧倒的な大空間を誇り、壁面には都市模型を囲むように360度の巨大なスクリーンを設置。
- 約30台の高精細プロジェクターと最新鋭の映像技術による様々なプロジェクションマッピング等によって、東京の歴史や特徴を視覚的に表現し、多種多様な視点から国際都市・東京を捉え、都市の未来を考え、議論するためのツールを提供。



都市のデータを模型と壁面スクリーンに投影



360度の巨大パノラマスクリーン(6m×26m×4面、スクリーン面積約620㎡)



「東京」の都市模型(遠景)



「東京」の都市模型(近景)



弊社プロジェクトエリア(手前)と上海浦東地区(奥)



「ニューヨーク マンハッタン」の都市模型

2019年度 下半期の主な取り組み（プレスリリース配信日）

10月9日	都市全体を俯瞰し、都市と東京の未来を考えるための研究施設「森ビルアーバンラボ」創設
10月9日	「森ビル株式会社グリーンボンド」発行のお知らせ
10月10日	上海環球金融中心「過去50年間で最も影響力のある高層ビル50棟」に選出
10月11日	「Innovative City Forum 2019」開催
10月24日	「ヒルズ街育プロジェクト」秋のプログラム開催
10月29日	六本木ヒルズで協生農法に関する実証実験を開始
11月8日	「森ビル株式会社グリーンボンド」の発行条件決定に関するお知らせ
11月18日	【森美術館】《開幕》「未来と芸術展:AI、ロボット、都市、生命一人は明日どう生きるのか」
11月25日	『虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業』着工
12月17日	2019年 東京23区オフィスニーズに関する調査
12月20日	森ビルの企業ブランドムービー「DESIGNING TOKYO」12月21日より全国でテレビCMオンエア開始
1月21日	「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」竣工
1月21日	虎ノ門一丁目地区再開発エリアにおけるエネルギー供給の開始について
2月6日	【六本木ヒルズ】19店舗が集う「フード&ギフトエリア」が六本木ヒルズに誕生
2月19日	【表参道ヒルズ】表参道ヒルズ開業14周年

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	2019年3月31日	2020年3月31日	増減	科 目	2019年3月31日	2020年3月31日	増減
流動資産				流動負債			
現金及び預金	344,507	340,998	△ 3,508	支払手形及び営業未払金	9,299	10,748	1,449
受取手形及び営業未収入金	12,590	10,200	△ 2,390	短期借入金	67,400	45,517	△ 21,882
有価証券	35,089	35,084	△ 4	1年内償還予定の社債	20,000	20,000	-
たな卸資産	12,244	17,232	4,987	未払法人税等	2,813	9,462	6,649
その他	34,108	31,884	△ 2,224	賞与引当金	1,548	1,596	48
貸倒引当金	△ 61	△ 36	25	その他	28,064	31,600	3,536
流動資産合計	438,478	435,364	△ 3,113	流動負債合計	129,126	118,926	△ 10,199
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	241,378	26,850	長期借入金	1,069,392	1,146,376	76,984
機械装置及び運搬具	9,152	12,274	3,122	受入敷金保証金	75,088	83,962	8,873
工具、器具及び備品	6,870	7,259	388	長期預り金	8,278	2,029	△ 6,249
土地	417,195	440,674	23,478	退職給付に係る負債	1,800	1,727	△ 73
建設仮勘定	80,810	126,674	45,864	役員退職慰労引当金	853	903	50
不動産仮勘定	110,536	109,038	△ 1,498	繰延税金負債	115,915	114,822	△ 1,093
信託不動産	561,877	549,717	△ 12,159	その他	3,967	7,047	3,079
その他	1,715	1,740	24	固定負債合計	1,460,296	1,546,867	86,571
有形固定資産合計	1,402,687	1,488,758	86,070	負債合計	1,589,423	1,665,794	76,371
無形固定資産				純資産の部			
借地権	56,360	54,572	△ 1,788	株主資本			
のれん	13,461	12,084	△ 1,376	資本金	67,000	79,500	12,500
その他	2,970	2,892	△ 77	資本剰余金	10,292	22,516	12,223
無形固定資産合計	72,792	69,550	△ 3,241	利益剰余金	405,827	428,398	22,570
投資その他の資産				自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
投資有価証券	42,144	34,398	△ 7,745	株主資本合計	471,613	518,907	47,294
エクイティ出資	60,080	82,946	22,865	その他の包括利益累計額			
長期貸付金	30,244	43,565	13,320	その他有価証券評価差額金	9,031	4,187	△ 4,843
退職給付に係る資産	445	317	△ 127	繰延ヘッジ損益	△ 829	△ 730	98
繰延税金資産	774	676	△ 97	為替換算調整勘定	11,498	3,541	△ 7,957
その他	42,682	45,365	2,682	退職給付に係る調整累計額	△ 62	△ 183	△ 120
貸倒引当金	△ 491	△ 564	△ 72	その他の包括利益累計額合計	19,637	6,815	△ 12,822
投資その他の資産合計	175,880	206,705	30,824	非支配株主持分	9,164	8,860	△ 303
固定資産合計	1,651,360	1,765,013	113,653	純資産合計	500,415	534,583	34,168
資産合計	2,089,838	2,200,378	110,539	負債純資産合計	2,089,838	2,200,378	110,539

連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 2018年4月 1日 至 2019年3月31日	自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日	増減
営 業 収 益	246,127	250,222	4,094
営 業 原 価	160,040	158,209	△ 1,830
営 業 総 利 益	86,086	92,012	5,925
販売費及び一般管理費	24,966	26,263	1,296
営 業 利 益	61,119	65,749	4,629
受 取 利 息	660	677	17
受 取 配 当 金	611	570	△ 41
受 取 出 向 料	717	716	△ 0
受 取 補 償 金	261	2,031	1,770
持分法による投資利益	1,632	1,673	40
為 替 差 益	692	-	△ 692
そ の 他	1,962	569	△ 1,393
営 業 外 収 益	6,538	6,237	△ 300
支 払 利 息	7,510	7,809	298
為 替 差 損	-	747	747
金 融 手 数 料	1,510	2,362	851
そ の 他	705	342	△ 362
営 業 外 費 用	9,727	11,261	1,534
経 常 利 益	57,931	60,724	2,793
固 定 資 産 売 却 益	44,700	1,840	△ 42,859
そ の 他	563	131	△ 432
特 別 利 益	45,263	1,971	△ 43,291
固 定 資 産 売 却 損	8,292	274	△ 8,017
固 定 資 産 除 却 損	151	479	327
減 損 損 失	2,648	8,797	6,148
そ の 他	45,584	4,555	△ 41,029
特 別 損 失	56,676	14,106	△ 42,570
税金等調整前当期純利益	46,517	48,590	2,072
法人税、住民税及び事業税	10,333	15,645	5,312
法 人 税 等 調 整 額	3,427	954	△ 2,473
当 期 純 利 益	32,757	31,990	△ 766
非支配株主に帰属する当期純利益	574	622	48
親会社株主に帰属する当期純利益	32,183	31,368	△ 815