

2021.5.25



虎ノ門・麻布台プロジェクト(イメージ)

# 2021年3月期 決算概要

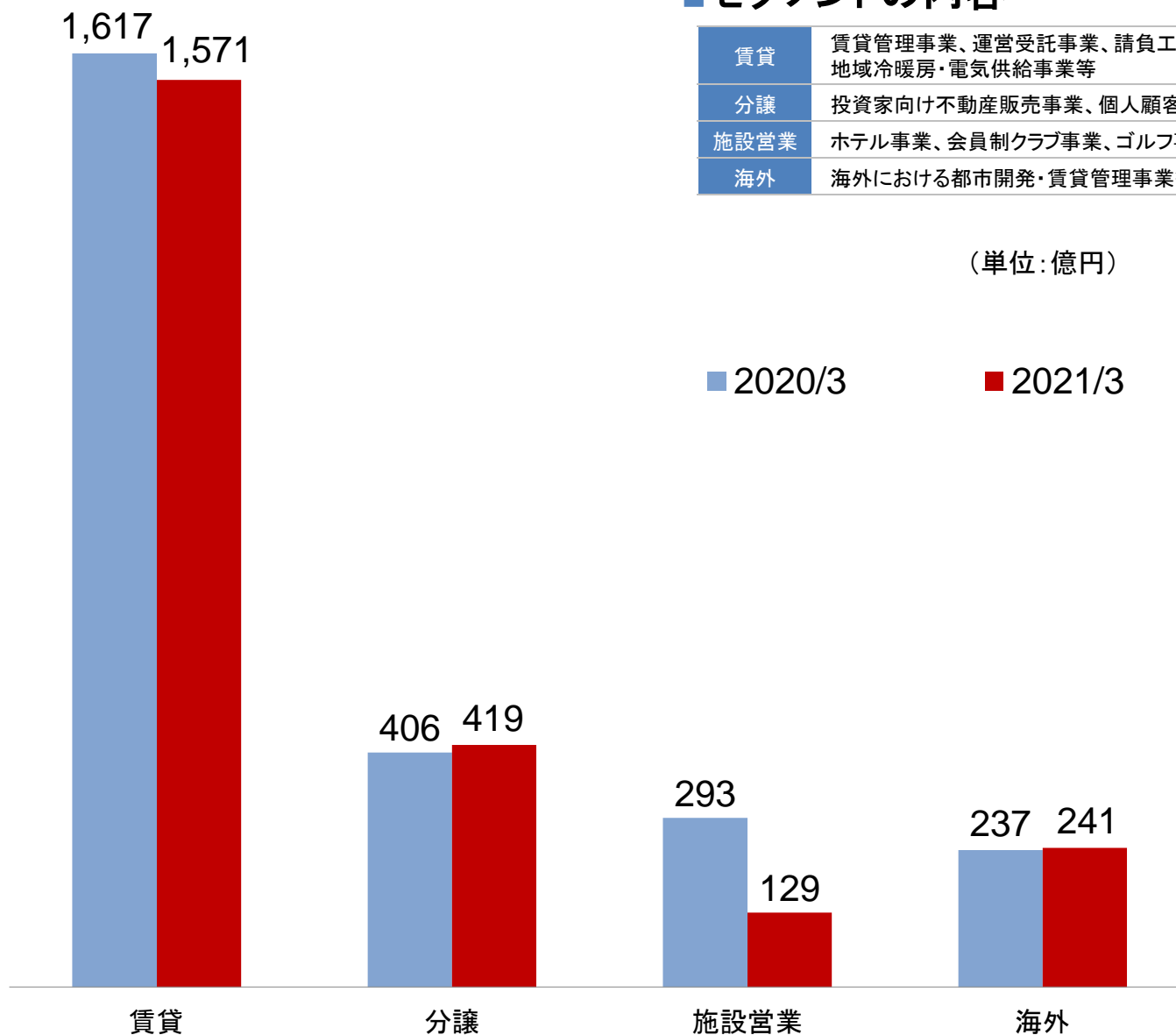
# 2021年3月期 連結損益計算書の概要

(単位:億円)

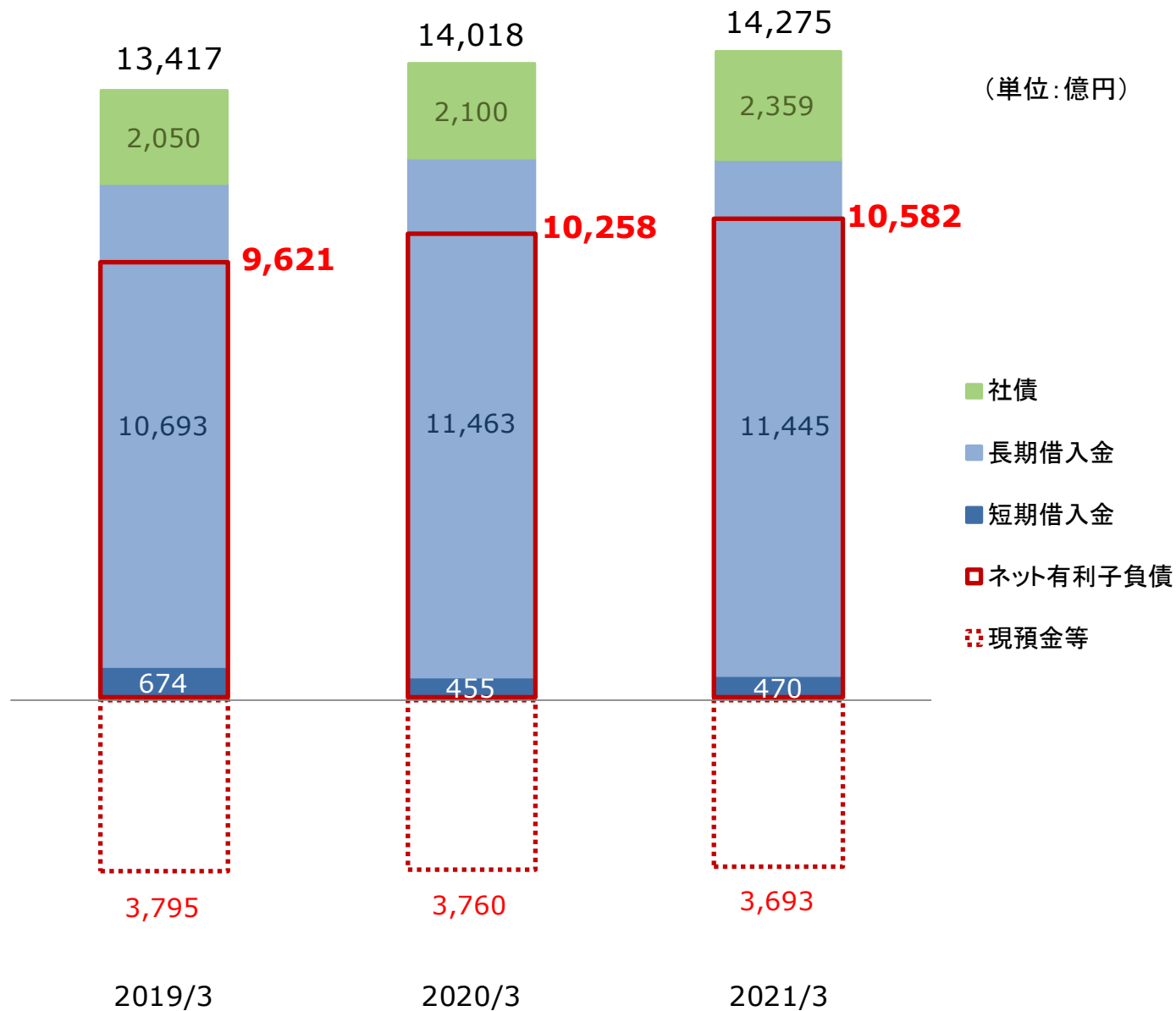
	2020/3	2021/3	増減	
営業収益	2,502	2,300	△201	△8.0%
営業利益	657	509	△148	△22.6%
営業外損益	△50	△23	+26	
経常利益	607	485	△121	△20.0%
特別損益	△121	△20	+101	
税金等調整前当期純利益	485	465	△20	
親会社株主に帰属する当期純利益	313	314	+0	+0.2%

## ■セグメントの内容

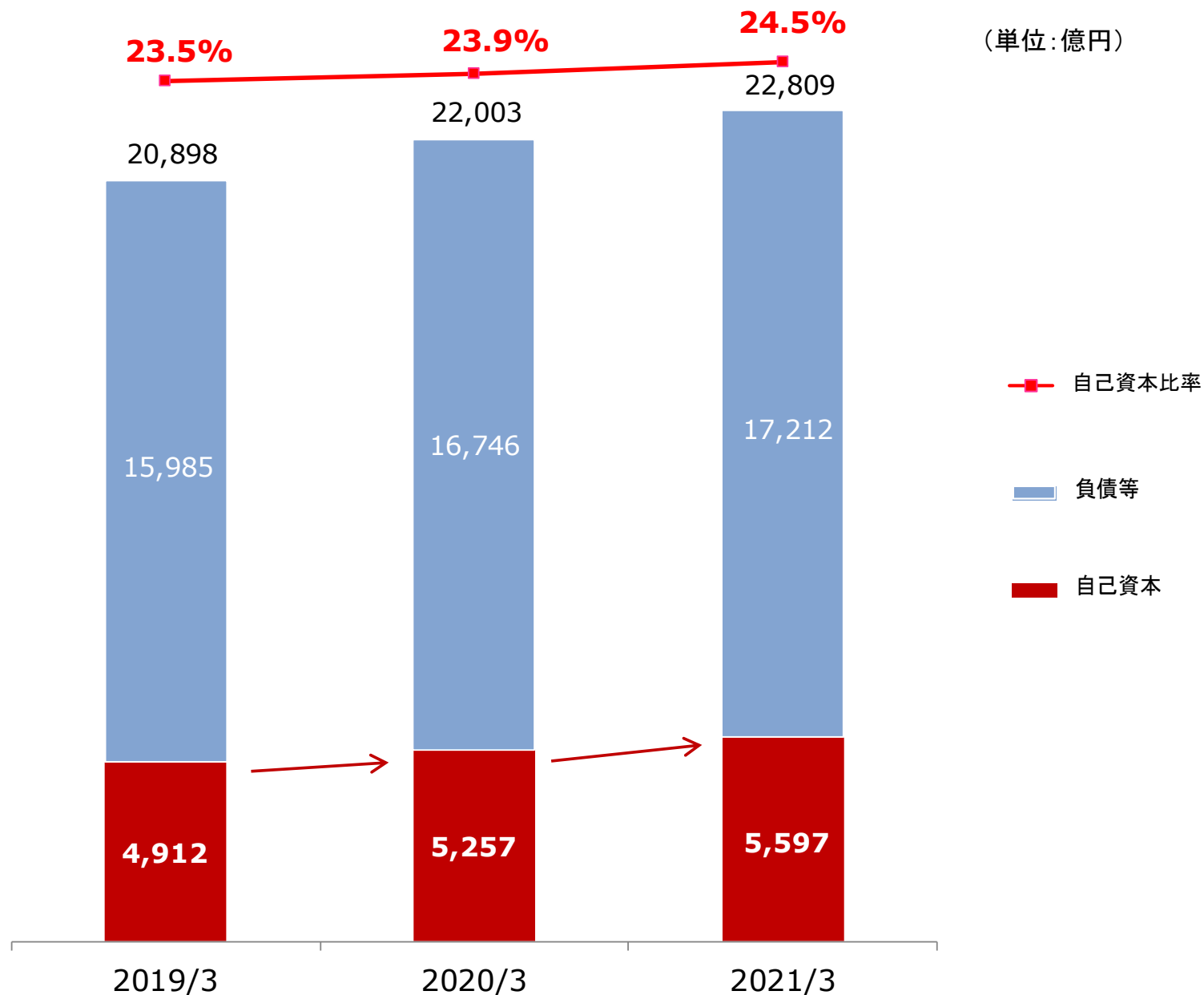
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等



# 2021年3月期 有利子負債の状況



# 2021年3月期 自己資本(比率)の状況



# 2022年3月期 業績予想

(単位:億円)

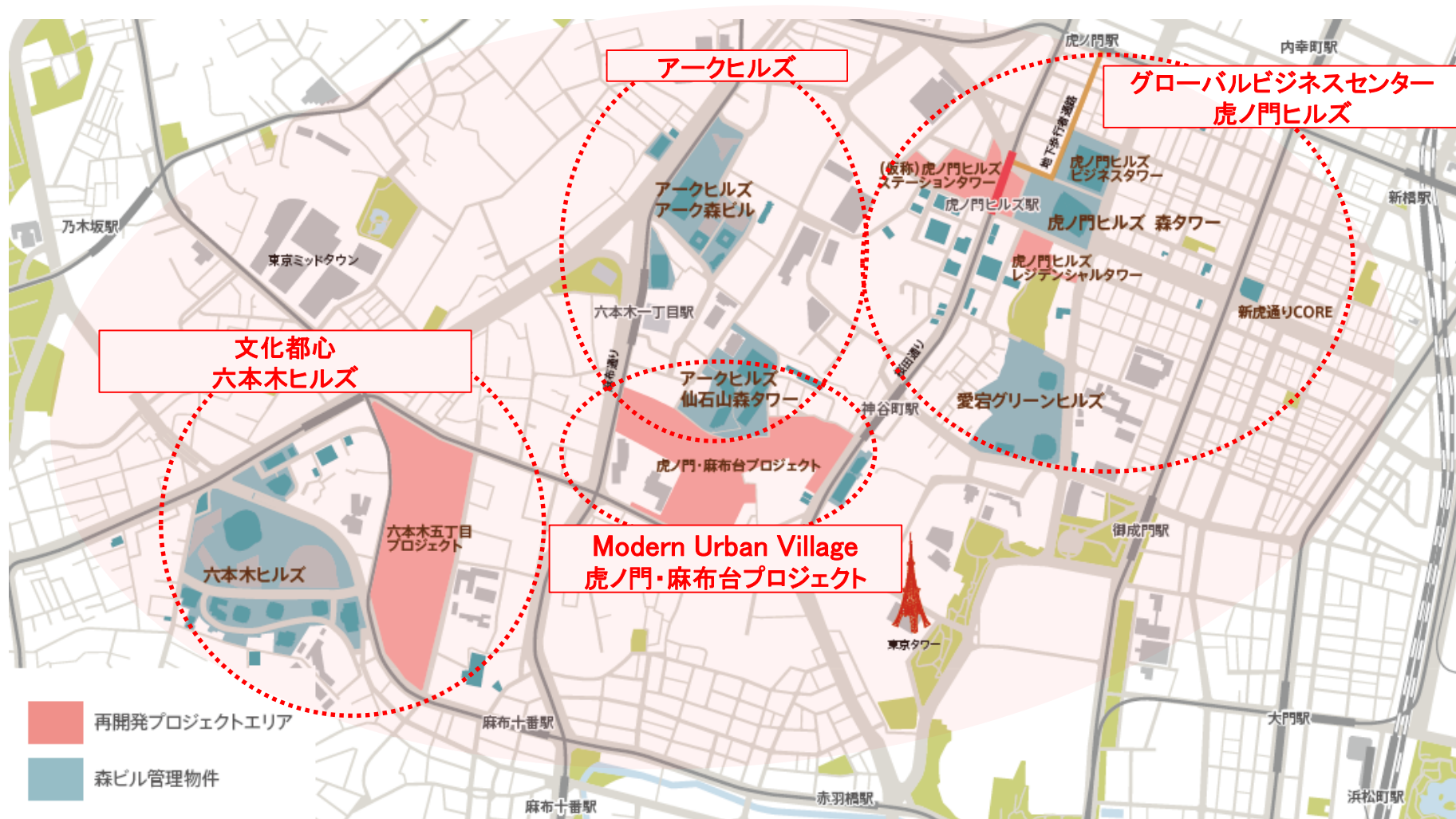
	2021/3	2022/3 予想	増減	
営業収益	2,300	2,470	+169	+7.4%
営業利益	509	520	+10	+2.1%
経常利益	485	490	+4	+0.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	314	340	+25	+8.2%



## 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



# ヒルズの未来形 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

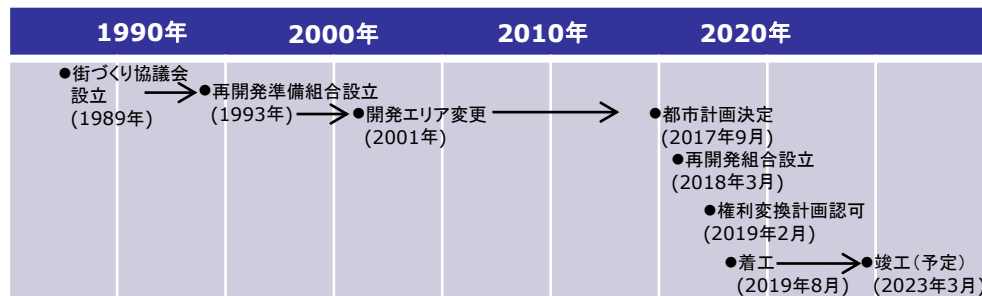
- 圧倒的なスケールとインパクトを誇る“ヒルズの未来形”。2019年8月に本体工事が着工。2023年3月竣工予定。
- 約8.1haの区域に、オフィス、住宅、ホテル、インターナショナルスクール、商業施設、文化施設など、多彩な都市機能を一体的に整備。
- コンセプトは「Modern Urban Village」。圧倒的な緑に囲まれた、広場のような街が誕生。自然と調和した環境の中で、「Green」と「Wellness」を柱に、多様な人々が集い、人間らしさの追求と新たなコミュニティの形成を目指す。



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)

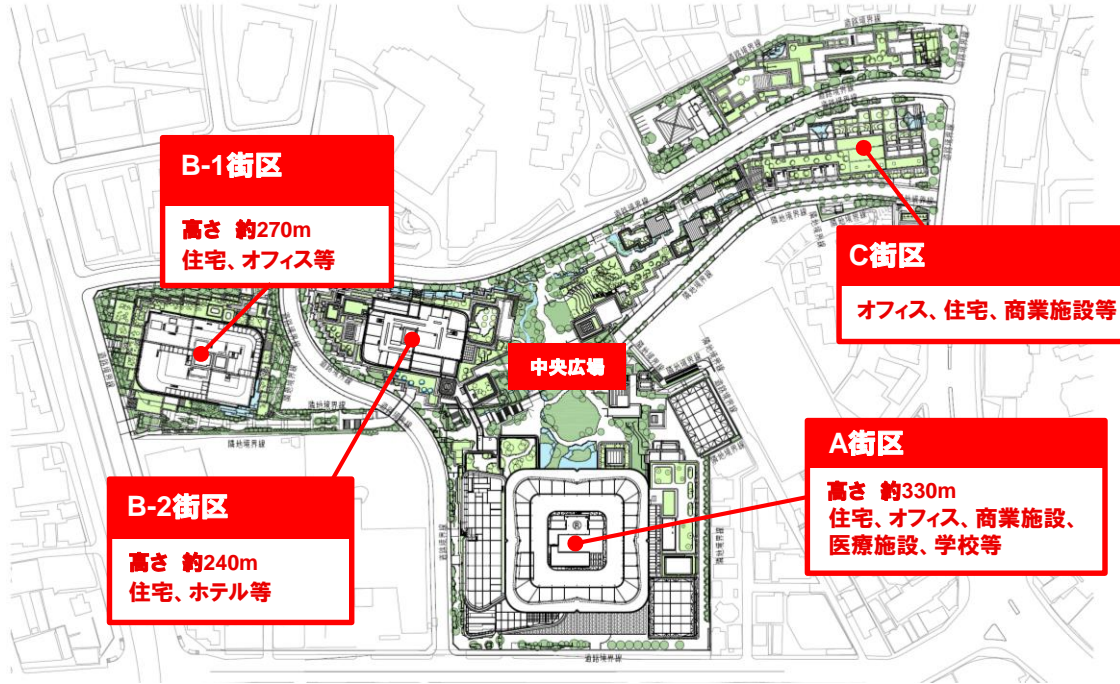


区域面積	約8.1ha
建築面積	約63,900㎡
延床面積	約861,500㎡
着工	2019年8月
竣工	2023年3月(予定)

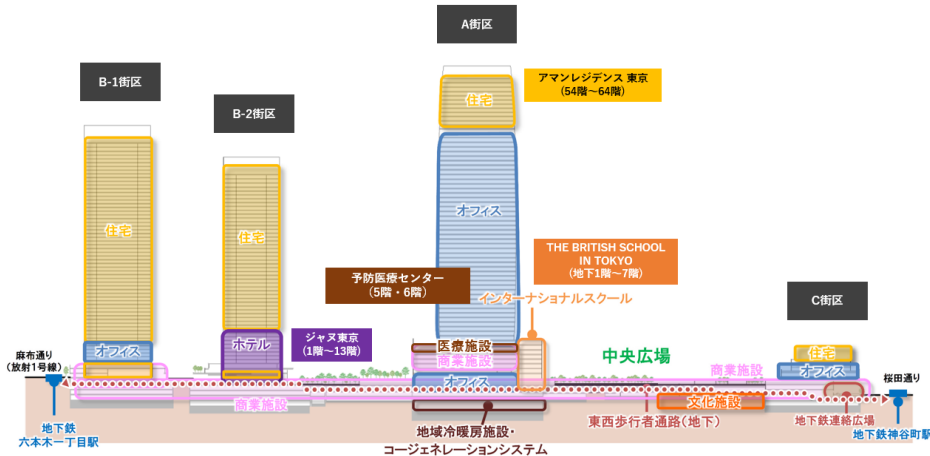


# ヒルズの未来形 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

## 【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)



- 虎ノ門・麻布台プロジェクトにおいて、「慶応義塾大学病院予防医療センター」の拡張移転および「ヒルズ未来予防医療・ウェルネス共同研究講座」の開講に関する基本協定を締結。
- 個別化する受診者のニーズに応じた予防医療や、さまざまな施設を結ぶメンバーシッププログラム、共同研究講座の研究結果に基づく新たな予防医療・ウェルネスサービスの社会実装などで、この街に住み、働くことの全てが「真に豊かな健康」に繋がり、あらゆる世代の人々が心身ともに生き生きと暮らし続けられる街づくりを目指す。



## ■メンバーシッププログラムイメージ



### 森ビル株式会社代表取締役社長 辻慎吾 コメント

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のコンセプトに掲げた「ウェルネス」は、コロナ禍を経て、ますます重要視されている世界的なテーマです。予防医学のトップランナーとして、臨床と研究の両面から予防医学の最新形を追求し続けてきた慶応義塾と手を組むことで、「都市という単位でウェルネスによる豊かさを実現していく」という、これまでにない試みに挑戦し、国際都市・東京の磁力向上に貢献いたします。



# 「アマンレジデンス 東京」と新ブランドホテル「ジャヌ東京」が誕生

- 虎ノ門・麻布台プロジェクトにおいて、世界有数のスモールラグジュアリーリゾートとホテルを擁する「アマン」とのパートナーシップにより、ブランデッドレジデンス「アマンレジデンス 東京」と、アマンの姉妹ブランドとなる日本初進出のラグジュアリーホテル「ジャヌ東京」を開業。
- 「アマンレジデンス 東京」は、都心にいながら、アマンのホスピタリティにより究極の非日常と穏やかさで満たされる生活を提供。
- 「ジャヌ東京」は、スパや多様なシーンで利用可能な6つのレストラン、カフェやバーなどを備え、国内外から訪れる様々なゲストを温かなホスピタリティで迎える。



「アマンレジデンス 東京」の共用施設(イメージ)



「アマンレジデンス 東京」の居住者専用の「アマン・スパ」(イメージ)

## 森ビル株式会社代表取締役社長 辻慎吾 コメント

国際都市間競争を勝ち抜くためには、「都市の磁力」を高めることが不可欠です。森ビルは、世界で数々のリゾートを手掛けるアマンと手を組み、これまで東京にはなかったような世界トップレベルの住環境とホテルを創出し、都市における新しいウェルネスの形を実現することで、「都市の磁力」の向上に貢献してまいります。



# 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」を形成



虎ノ門ヒルズ  
ビジネスタワー  
2020年開業

虎ノ門ヒルズ  
森タワー

虎ノ門ヒルズ  
レジデンシャルタワー  
2022年1月竣工予定

東京メトロ 日比谷線  
虎ノ門ヒルズ駅  
2020年6月開業

(仮称) 虎ノ門ヒルズ  
ステーションタワー  
2023年7月竣工予定

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「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

**虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー**(2020年1月竣工)  
 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、インキュベーション施設、バスターミナル 等

**愛宕山周辺地区**(2022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253,210㎡  
 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
<b>虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー</b>	●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			
<b>虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー</b>		●9月 都市計画決定	●3月 着工					●1月 竣工(予定)	
<b>(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー</b>				●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)
<b>新虎通りCORE</b>		●7月 着工		●9月 竣工					



# 虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー 森ビル住宅ブランドの最高峰

- 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。森ビル住宅ブランドの最高峰となる。
- 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。



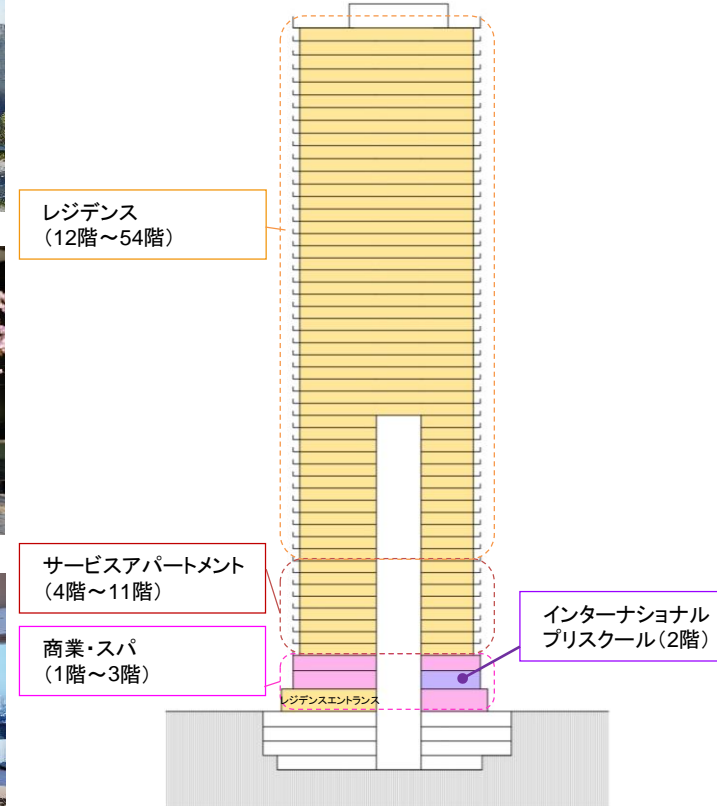
低層部(イメージ)



低層部(イメージ)

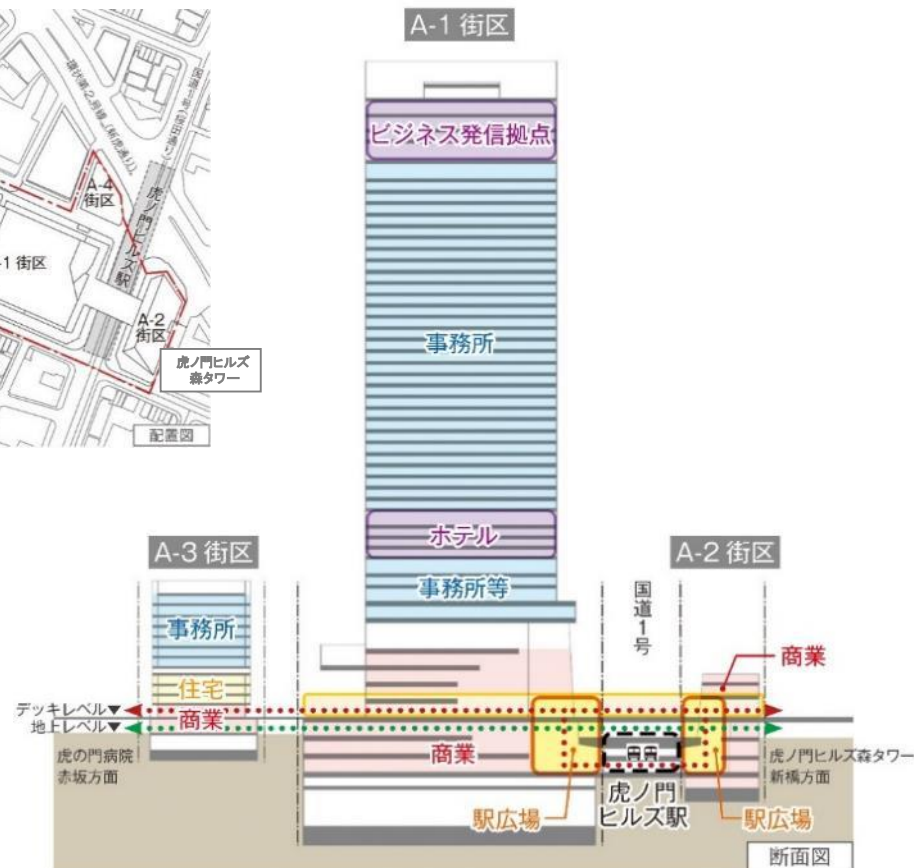
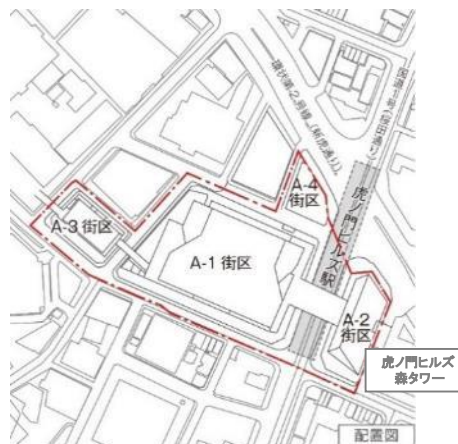


住戸(イメージ)



# (仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー 2023年7月竣工予定

- 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」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。
- 地上49階建て、高さ約265mの超高層タワーには、オフィス、駅前広場と一体となった商業施設、ホテルなどを整備。
- A-1街区(高層棟)の最上部には、様々なビジネスイベントに対応するフォーラム、ギャラリー、レストラン等を有する多機能複合施設を開設計、新たなビジネスやイノベーションの発信を目指す。





# 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 266 m、延床面積約 190,000 m<sup>2</sup>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・スディルマン通り沿い、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



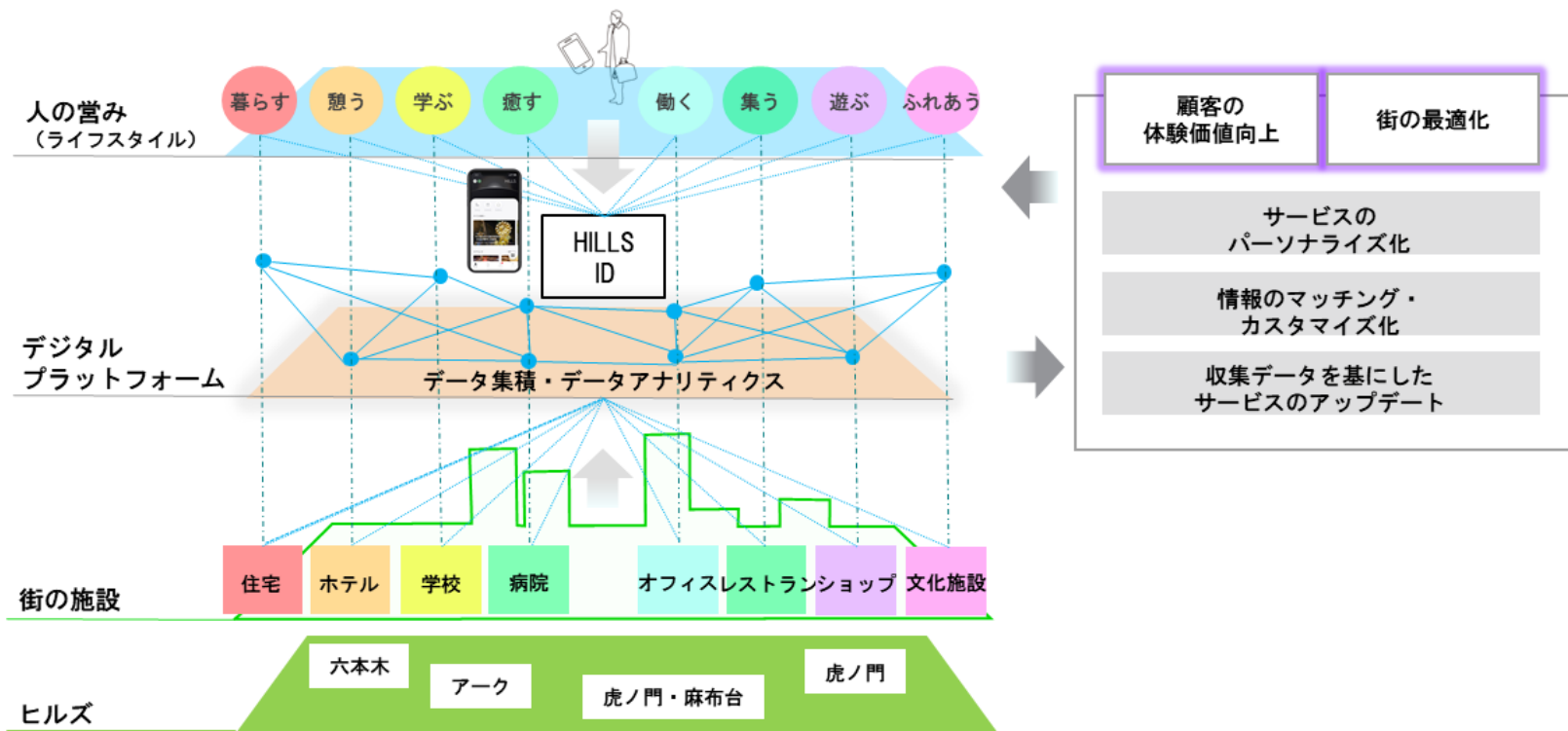
現場写真(2021年4月撮影)

所在地	インドネシア・ジャカルタ
敷地面積	8,484 m <sup>2</sup>
延床面積	約190,000 m <sup>2</sup>
着工	2017年7月
竣工	2022年(予定)

# 「ヒルズネットワーク」 シームレスな都市体験の実現へ

- 六本木ヒルズを始めとする「街(ヒルズ)」を舞台に、都市のDX(デジタルトランスフォーメーション)の推進を通じて、より便利で、より豊かな都市生活・顧客 体験を実現すべく、都市のデジタルプラットフォーム(都市OS)となる「ヒルズネットワーク」を開発。
- 「ヒルズネットワーク」によって統合された施設・サービスと利用者のデータ基盤をベースとし、様々な最先端技術を実装することで、街全体がワークプレイスとなり、街全体がリビングスペースとなるような、従来以上にシームレスな都市生活(ヒルズライフ)の実現を目指す。

## ■「ヒルズネットワーク(都市OS)」のイメージ





# 「文化都心」六本木ヒルズから世界に向けて文化発信

- 7月31日から1月3日まで、森美術館で「STARS展：現代美術のスターたち—日本から世界へ」を開催。日本が世界に誇る現代アートของスター6名が、初期作品や最新作の展示を通じて、世界に向けて力強いメッセージを発信。
- アーティスト・村上隆氏による高さ約10mの金色に輝く巨大な新作彫刻作品《お花の親子》を、六本木ヒルズの66プラザで展示。コロナ後の未来に対する希望を込めて、ヒルズから世界に向けて発信。

## ■STARS展：現代美術のスターたち—日本から世界へ (2020年7月31日～2021年1月3日)



展示風景：「STARS展：現代美術のスターたち—日本から世界へ」森美術館（東京）2020年  
撮影：高山幸三

## ■村上隆 《お花の親子》 (2020年11月26日～展示中)



村上隆 *Haha Bangla Manus* 2020年  
素材：ブロンズ・金箔  
サイズ：高さ1,000.1cm・幅647.1cm・奥行465.5cm


The Bloodstone Public Collection  
Courtesy Gagosian With the cooperation of Kaikai Kiki Co., Ltd.  
©2020 Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd. All Rights Reserved.

- 2020年9月に新聞各紙に掲載した企業広告「都市に生きる」では、人々の多様な活動と都市のあり方について考える機会を提供するとともに、「人間を中心に都市のあり方をデザインしていく」という森ビルの思想・姿勢を発信。
- コロナ禍によって人と都市の関わり方が大きく変化する中、改めて森ビルの都市づくりに対する強い決意を表明。

## ■日本経済新聞 2020年9月23日掲載(写真:高木健史)

それでも、人と会いたい。  
それでも、人と話したい。  
それでも、人と仕事したい。  
それでも、人と遊びたい。  
それでも、人と笑いたい。  
それでも、人と手をつなぎたい。  
それでも、人とごはんを食べたい。  
それでも、人とケンカしたい。  
それでも、人と助け合いたい。  
それでも、人と生きていきたい。

2020年 09月23日  
森ビル株式会社  
人々の多様な活動と都市のあり方について考える機会を提供するとともに、「人間を中心に都市のあり方をデザインしていく」という森ビルの思想・姿勢を発信。



人は、人と生きている。  
あたらしい日常の中で、人はどのようにつながるか、創造力をどのように引き出すか。  
森ビルは、人間を中心に都市のあり方をデザインしていく。

都市に生きる。 

それでも、人と会いたい。  
それでも、人と話したい。  
それでも、人と仕事したい。  
それでも、人と遊びたい。  
それでも、人と笑いたい。  
それでも、人と手をつなぎたい。  
それでも、人とごはんを食べたい。  
それでも、人とケンカしたい。  
それでも、人と助け合いたい。  
それでも、人と生きていきたい。

人は、人と生きている。  
あたらしい日常の中で、人はどのようにつながるか。  
創造力をどのように引き出すか。  
森ビルは、人間を中心に都市のあり方をデザインしていく。

都市に生きる。森ビル

# 2020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	「Innovative City Forum 2020」初のオンライン開催
10月13日	公募ハイブリッド社債（劣後特約付社債）の発行条件決定に関するお知らせ
10月28日	「第3回 日本サービス大賞」総務大臣賞を受賞 MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless
11月26日	【六本木ヒルズ】高さ約10mの金色に輝く村上隆彫刻作品《お花の親子》が登場
12月14日	『ヒルズ街育プロジェクト』オンラインプログラム 『震災対策を学ぼう！安全と安心のヒミツ探検ツアー』開催
12月17日	【東京シティビュー】『DC展 スーパーヒーローの誕生』
12月22日	3D都市モデルのユースケース開発により"まちづくりのDX"を支援
12月23日	2020年 東京23区オフィスニーズに関する調査
1月21日	森ビルの公募ハイブリッド社債が「グリーンボンド賞」を受賞
2月4日	【六本木ヒルズ】村上隆《お花の親子》コラボレーション商品 約50点が登場
2月18日	「アマンレジデンス 東京」「ジャヌ東京」が虎ノ門・麻布台プロジェクトに誕生
2月18日	【六本木ヒルズ】村上隆の高さ10mの巨大彫刻作品《お花の親子》が映像に
3月1日	【六本木ヒルズ】「お花の親子カフェ」期間限定オープン！！
3月5日	森ビルブランドムービー「DESIGNING TOKYO」 アジア太平洋広告祭『ADFEST 2020』にてグランプリを含む複数受賞
3月9日	お台場ヴィーナズフォートでAR空間提供の実証実験を実施
3月15日	森ビルの親子向け体験活動プログラム「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
3月16日	都市のデジタルプラットフォーム「ヒルズネットワーク」を開発
3月19日	【MORI Building DIGITAL ART MUSEUM】 「クールジャパン・マッチングアワード 2021」グランプリを受賞
3月29日	「屋内外をシームレスにつなぐ避難訓練シミュレーション」公開
3月30日	慶應義塾と森ビルが基本協定を締結

## 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	2020年3月31日	2021年3月31日	増減	科 目	2020年3月31日	2021年3月31日	増減
<b>流 動 資 産</b>				<b>流 動 負 債</b>			
現金及び預金	340,998	317,345	△ 23,653	支払手形及び営業未払金	10,748	10,195	△ 553
受取手形及び営業未収入金	10,200	9,633	△ 566	短期借入金	45,517	47,069	1,552
有価証券	35,084	52,000	16,915	1年内償還予定の社債	20,000	22,950	2,950
たな卸資産	17,232	21,055	3,823	未払法人税等	9,462	2,563	△ 6,899
その他	31,884	28,771	△ 3,113	賞与引当金	1,596	1,315	△ 281
貸倒引当金	△ 36	△ 33	2	その他	31,600	50,278	18,678
流動資産合計	435,364	428,772	△ 6,592	流動負債合計	118,926	134,373	15,446
<b>固 定 資 産</b>				<b>固 定 負 債</b>			
<b>有形固定資産</b>				<b>社 債</b>			
建物及び構築物	241,378	237,872	△ 3,506	長期借入金	1,146,376	1,144,528	△ 1,847
機械装置及び運搬具	12,274	11,541	△ 733	受入敷金保証金	83,962	81,266	△ 2,695
工具、器具及び備品	7,259	6,876	△ 382	長期預り金	2,029	1,575	△ 453
土地	440,674	485,593	44,919	退職給付に係る負債	1,727	1,745	18
建設仮勘定	126,674	124,058	△ 2,616	役員退職慰労引当金	903	938	35
不動産仮勘定	109,038	153,520	44,482	固定資産解体費用引当金	3,500	3,500	-
信託不動産	549,717	587,222	37,505	繰延税金負債	114,822	123,355	8,533
その他	1,740	1,722	△ 17	その他	3,547	7,267	3,720
有形固定資産合計	1,488,758	1,608,408	119,650	固定負債合計	1,546,867	1,577,178	30,310
<b>無形固定資産</b>				<b>負債合計</b>			
借地権	54,572	55,486	914		1,665,794	1,711,551	45,757
のれん	12,084	11,896	△ 188	<b>純 資 産 の 部</b>			
その他	2,892	5,601	2,708	<b>株 主 資 本</b>			
無形固定資産合計	69,550	72,985	3,434	資本金	79,500	79,500	-
<b>投資その他の資産</b>				資本剰余金	22,516	22,539	23
投資有価証券	34,398	39,799	5,400	利益剰余金	428,398	443,610	15,211
エクイティ出資	82,946	24,751	△ 58,195	自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
長期貸付金	43,565	58,716	15,150	株主資本合計	518,907	534,142	15,235
退職給付に係る資産	317	1,065	748	<b>その他の包括利益累計額</b>			
繰延税金資産	676	140	△ 536	その他有価証券評価差額金	4,187	10,688	6,500
その他	45,365	47,558	2,192	繰延ヘッジ損益	△ 730	△ 489	240
貸倒引当金	△ 564	△ 1,201	△ 637	為替換算調整勘定	3,541	15,134	11,593
投資その他の資産合計	206,705	170,828	△ 35,876	退職給付に係る調整累計額	△ 183	275	458
固定資産合計	1,765,013	1,852,222	87,208	その他の包括利益累計額合計	6,815	25,609	18,793
<b>資 産 合 計</b>				非支配株主持分	8,860	9,691	830
	2,200,378	2,280,994	80,616	純資産合計	534,583	569,443	34,859
				負債純資産合計	2,200,378	2,280,994	80,616

# 連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日	自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日	増減
営 業 収 益	250,222	230,082	△ 20,139
営 業 原 価	158,209	156,957	△ 1,252
営 業 総 利 益	92,012	73,125	△ 18,886
販売費及び一般管理費	26,263	22,204	△ 4,058
営 業 利 益	65,749	50,920	△ 14,828
受 取 利 息	677	738	60
受 取 配 当 金	570	780	210
受 取 補 償 金	2,031	1,927	△ 104
持分法による投資利益	1,673	1,659	△ 13
助 成 金 収 入	-	819	819
そ の 他	1,285	1,962	677
営 業 外 収 益	6,237	7,888	1,650
支 払 利 息	7,809	7,769	△ 39
為 替 差 損	747	-	△ 747
金 融 手 数 料	2,362	1,263	△ 1,098
そ の 他	342	1,216	873
営 業 外 費 用	11,261	10,250	△ 1,011
経 常 利 益	60,724	48,558	△ 12,166
固 定 資 産 売 却 益	1,840	2,078	237
受 取 負 担 金	-	1,375	1,375
そ の 他	131	184	53
特 別 利 益	1,971	3,637	1,665
固 定 資 産 売 却 損	274	147	△ 126
固 定 資 産 圧 縮 損	0	1,800	1,800
減 損 損 失	8,797	413	△ 8,384
固定資産解体費用引当金繰入額	3,500	-	△ 3,500
新型コロナウイルス感染症による損失	-	3,045	3,045
そ の 他	1,534	260	△ 1,273
特 別 損 失	14,106	5,667	△ 8,438
税金等調整前当期純利益	48,590	46,528	△ 2,062
法人税、住民税及び事業税	15,645	8,514	△ 7,131
法 人 税 等 調 整 額	954	5,947	4,993
当 期 純 利 益	31,990	32,067	76
非支配株主に帰属する当期純利益	622	649	27
親会社株主に帰属する当期純利益	31,368	31,417	49