

2023年3月期 中間決算報告

2022.11.24



虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト工事現況(2022年10月撮影)

01 2023年3月期 中間決算概要

02 2023年3月期 業績予想

03 サステナビリティ(ESG)の取り組み

04 現在計画・進行中の当社プロジェクト

05 参考資料

2023年3月期 中間連結決算概要

(単位:億円)

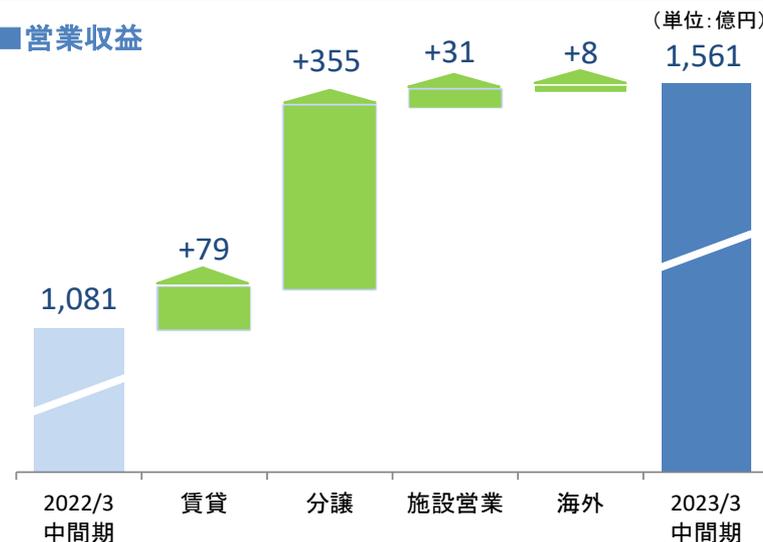
	2022/3 中間期	2023/3 中間期	前年同期比	
営業収益	1,081	1,561	+479	+44%
営業利益	217	391	+173	+79%
経常利益	220	388	+167	+76%
親会社株主に帰属する中間純利益	136	260	+124	+91%

	2022/3	2023/3 中間期	前期比	
総資産	23,670	23,884	+214	+1%
有利子負債	14,309	14,255	△53	△0%
自己資本	6,166	6,431	+264	+4%
自己資本比率	26.1%	26.9%	+0.9%	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(28.2%)	(29.0%)		
ネットDEレシオ	1.89	1.79	△0.09	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(1.67)	(1.59)		

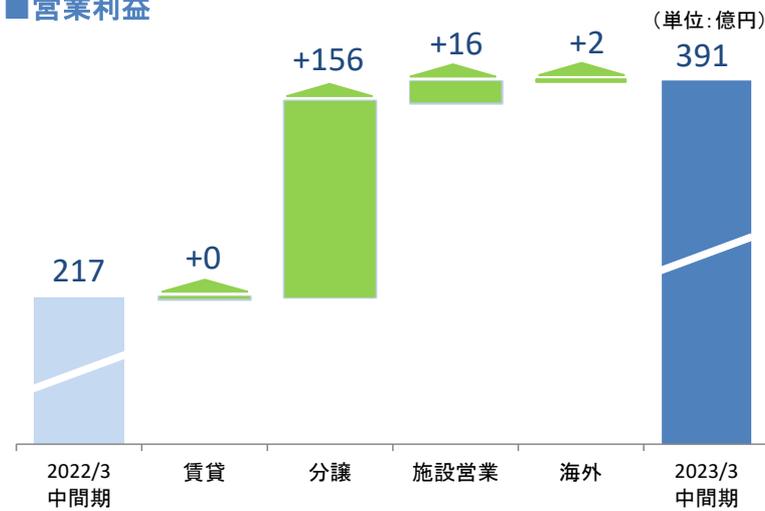
2023年3月期 中間連結損益計算書

	2022/3 中間期	2023/3 中間期	前年同期比	(単位:億円)
賃貸	759	839	+79	
分譲	146	502	+355	
施設営業	80	111	+31	
海外	127	135	+8	
営業収益	1,081	1,561	+479	+44%
賃貸	176	176	+0	
分譲	86	242	+156	
施設営業	△ 23	△ 6	+16	
海外	43	46	+2	
営業利益	217	391	+173	+79%
営業外収益	45	43	△1	
営業外費用	42	46	+4	
経常利益	220	388	+167	+76%
特別利益	12	3	△8	
特別損失	16	4	△11	
税金等調整前中間純利益	216	386	+170	
親会社株主に帰属する 中間純利益	136	260	+124	+91%
※減価償却費	126	145	+19	

■ 営業収益



■ 営業利益

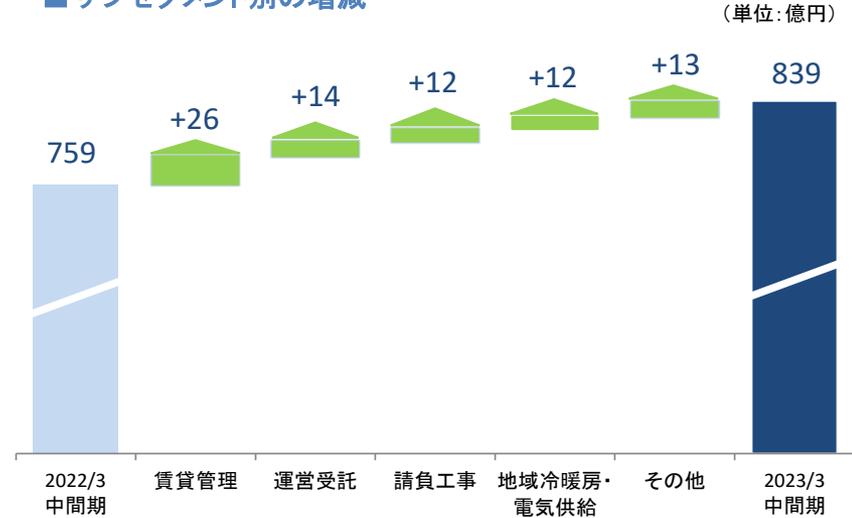


賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

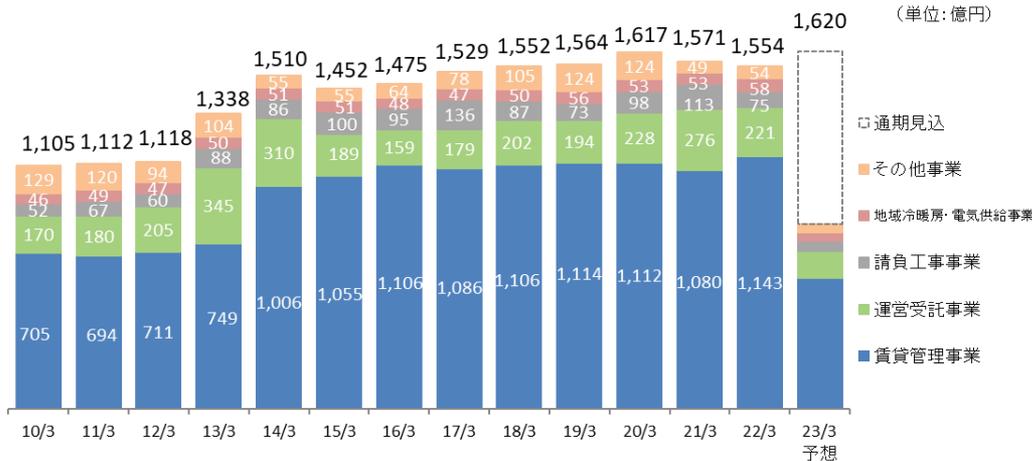
2023年3月中間期 セグメント別概要(賃貸)

	2022/3 中間期	2023/3 中間期	前年同期比	2023/3 予想
営業収益	759	839	+79	1,620
賃貸管理事業	564	591	+26	-
運営受託事業	109	123	+14	-
請負工事業	32	44	+12	-
地域冷暖房・電気供給事業	28	41	+12	-
その他事業	24	37	+13	-
営業利益	176	176	+0	325

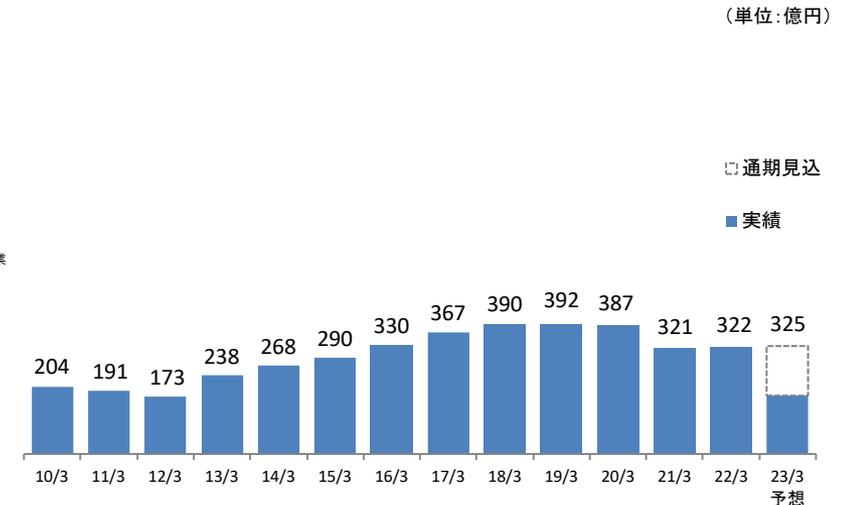
サブセグメント別の増減



営業収益の推移

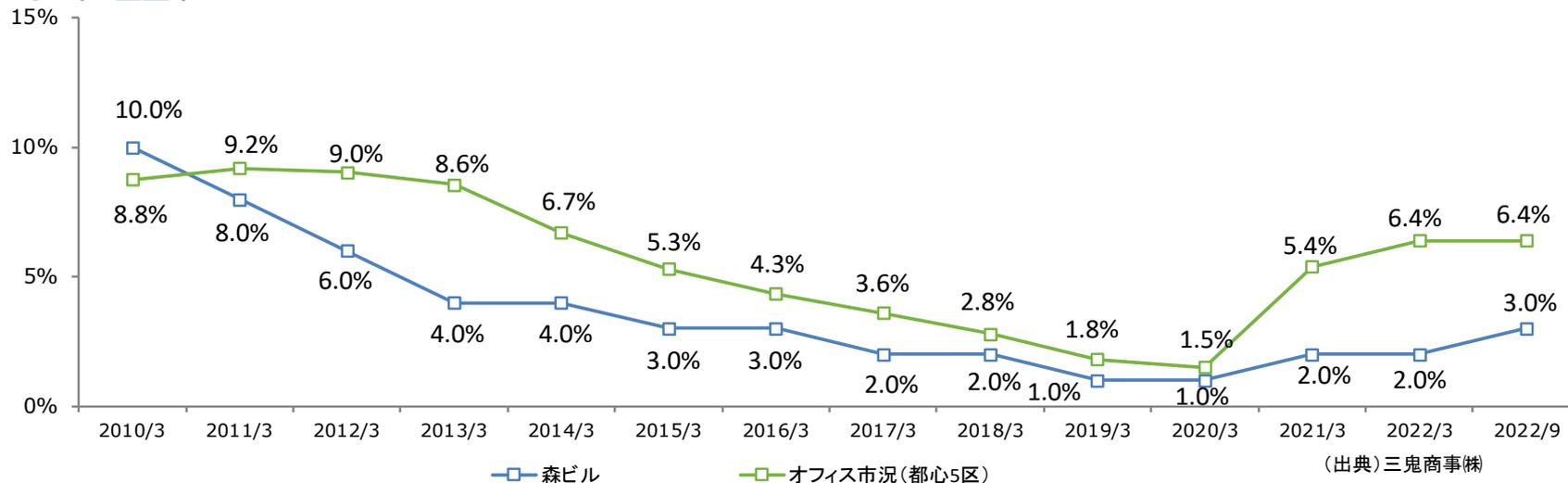


営業利益の推移

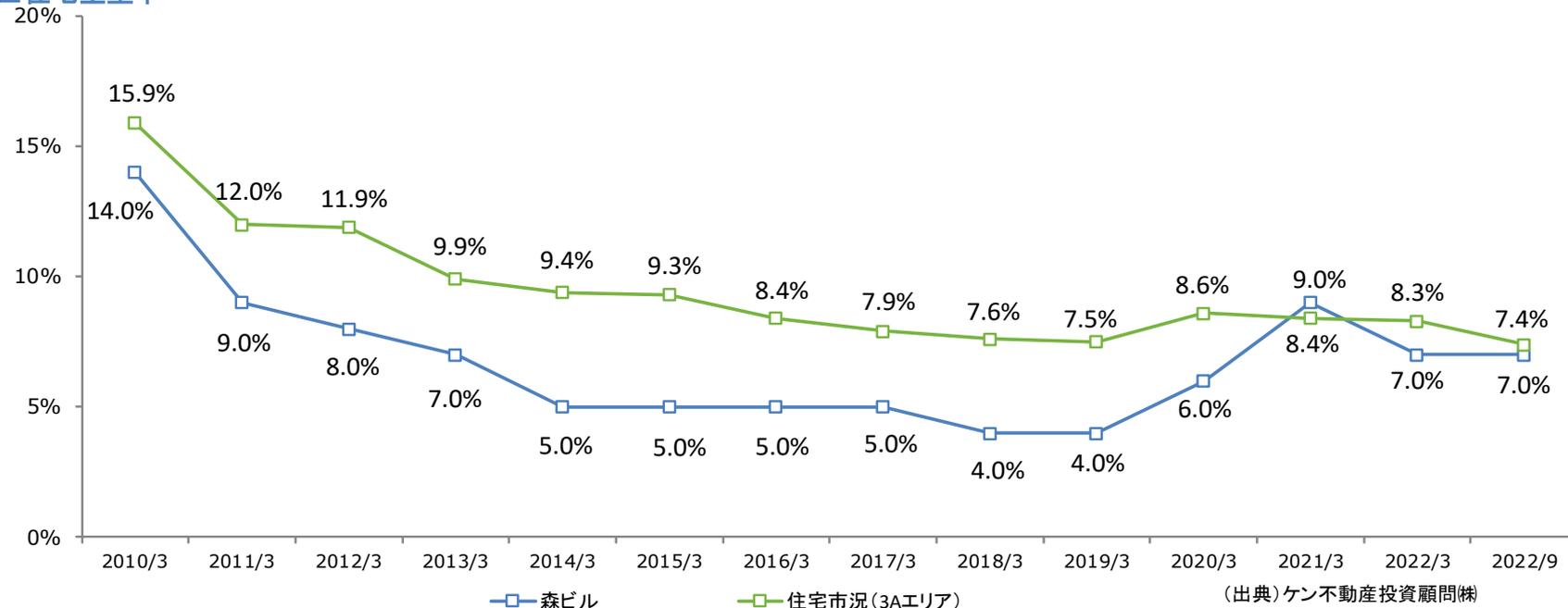


セグメント別概要(賃貸)～空室率～

■オフィス空室率



■住宅空室率



2023年3月中間期 セグメント別概要(分譲)

(単位:億円)

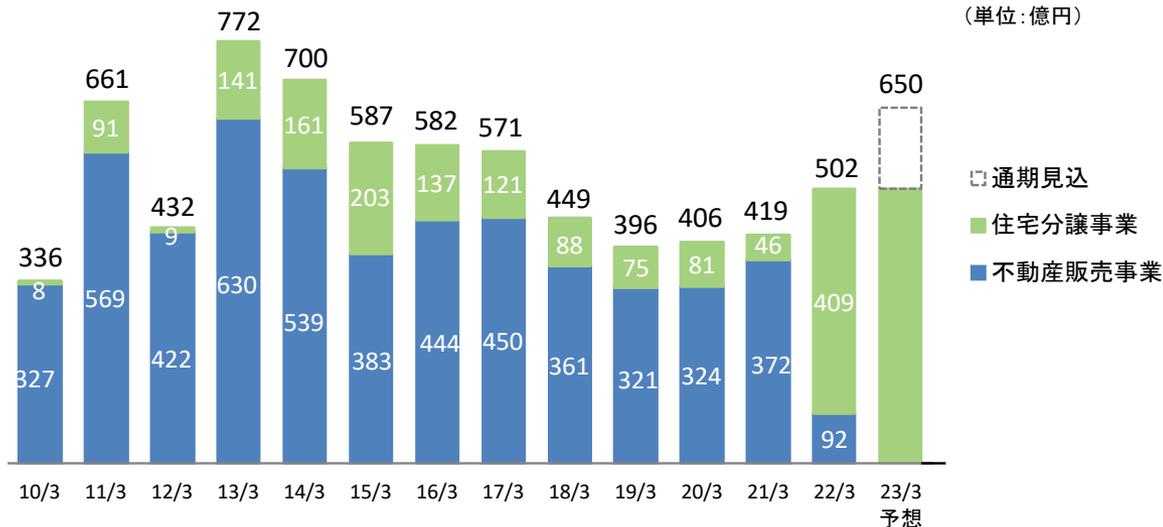
	2022/3 中間期	2023/3 中間期	前年同期比	2023/3 予想
営業収益	146	502	+355	650
投資家向け不動産販売事業	92	-	△92	-
個人顧客向け住宅分譲事業	54	502	+448	-
営業利益	86	242	+156	300

■住宅分譲事業



虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー

■営業収益の推移



(単位:億円)

	2022/3 中間期	2023/3 中間期	前年同期比	2023/3 予想
営業収益	80	111	+31	230
ホテル事業	53	76	+22	-
会員制クラブ事業	16	25	+8	-
ゴルフ事業	9	10	+0	-
営業利益	△ 23	△ 6	+16	△ 20

■ 主な事業内容及び運営施設

ホテル事業

- グランド ハイアット 東京



プレジデンシャル スイート

- アンダーズ 東京



アンダーズ スカイスイート

ゴルフ事業

- 央戸ヒルズカントリークラブ
「BMW日本ゴルフツアー選手権 森ビルカップ」
2022年6月2日～5日開催



- 「央戸ヒルズレディース 森ビルカップ」
2022年10月26日～28日開催



2023年3月中間期 セグメント別概要(海外)

	2022/3 中間期	2023/3 中間期	前年同期比	2023/3 予想
営業収益	127	135	+8	280
事務所	100	112	+11	-
ホテルその他	27	23	△3	-
営業利益	43	46	+2	85

(単位:億円)

事務所	上海環球金融中心、恒生銀行大廈の賃貸等
ホテルその他	パーク ハイアット 上海、展望台の運営等



上海環球金融中心
2008年8月竣工



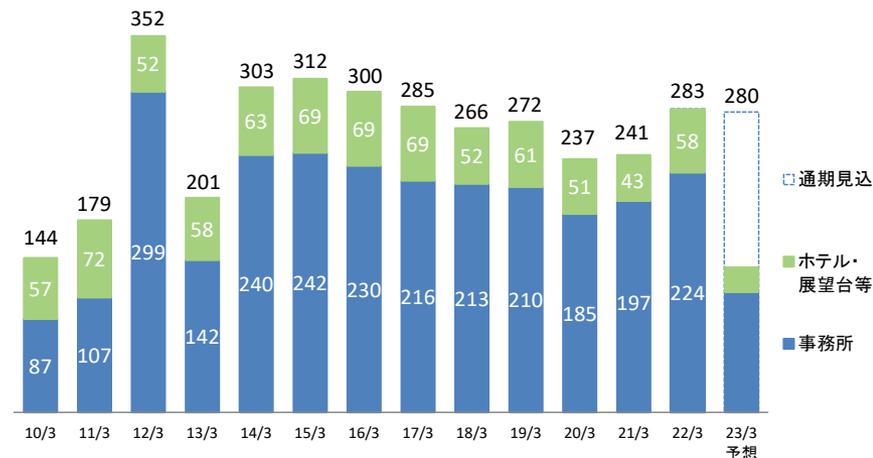
パーク ハイアット 上海



展望台(スカイウォーク100)
地上474m

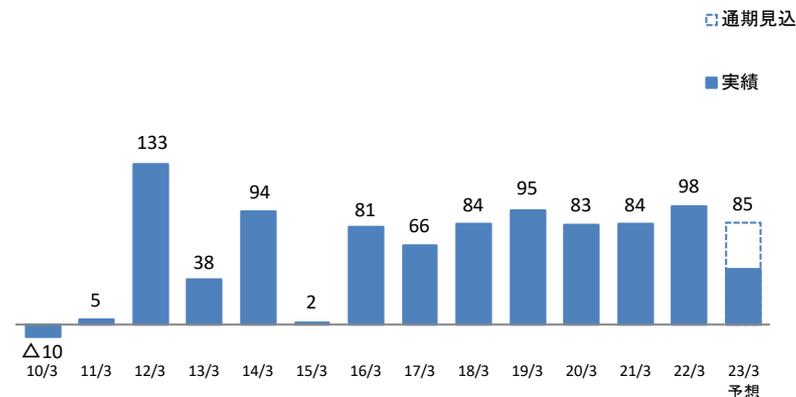
■ 営業収益の推移

(単位:億円)

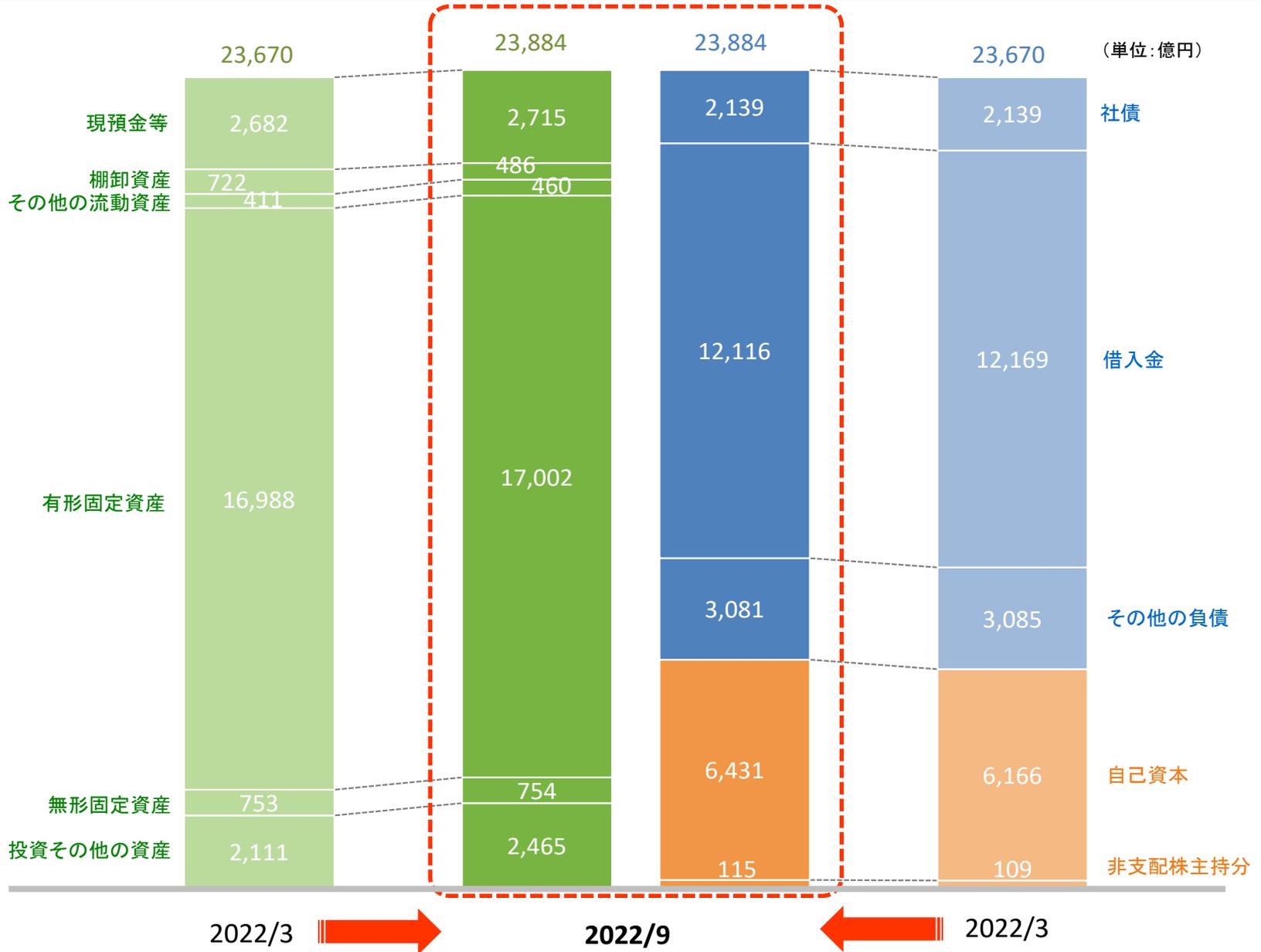


■ 営業利益の推移

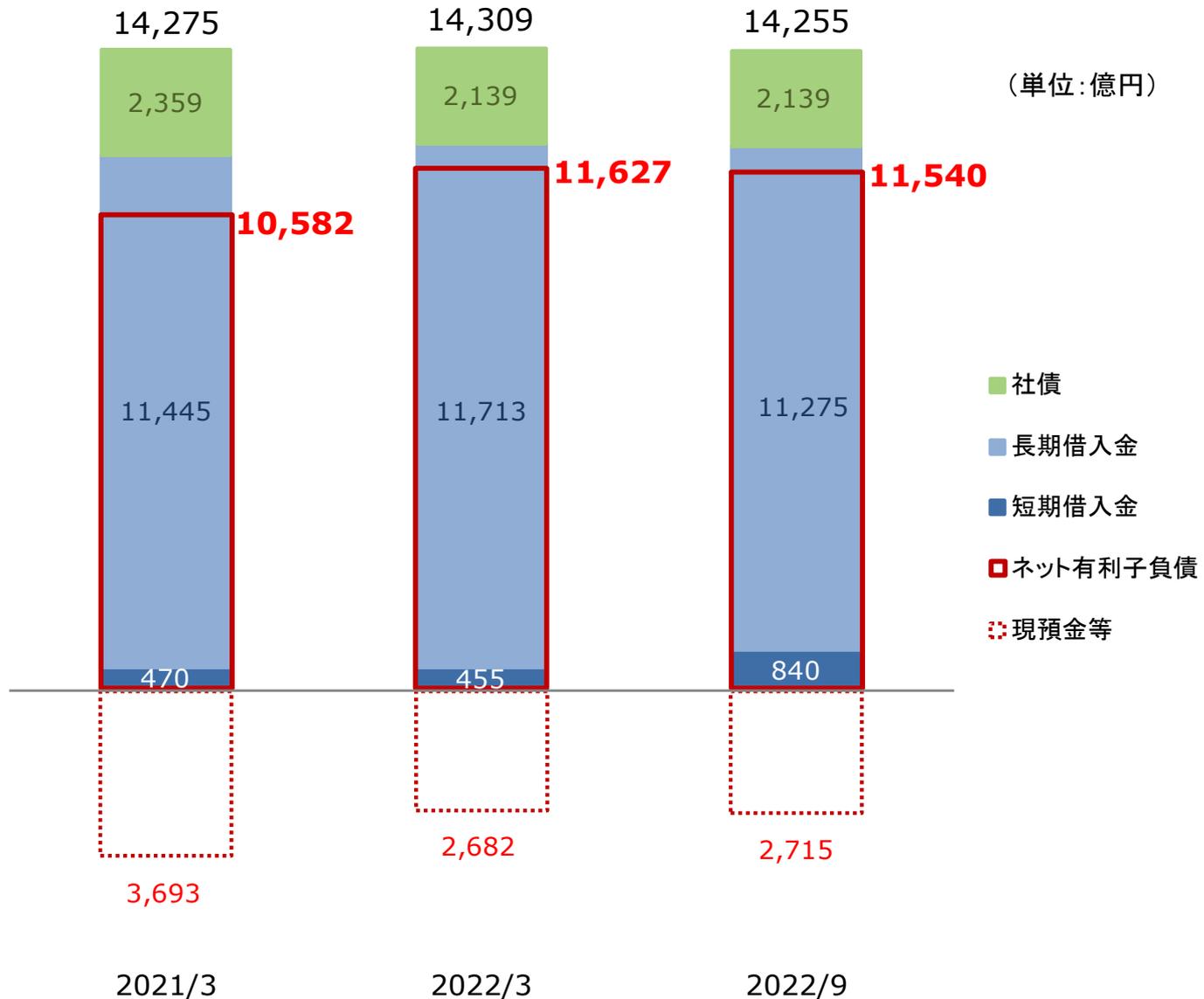
(単位:億円)



2023年3月期 中間連結貸借対照表の概要



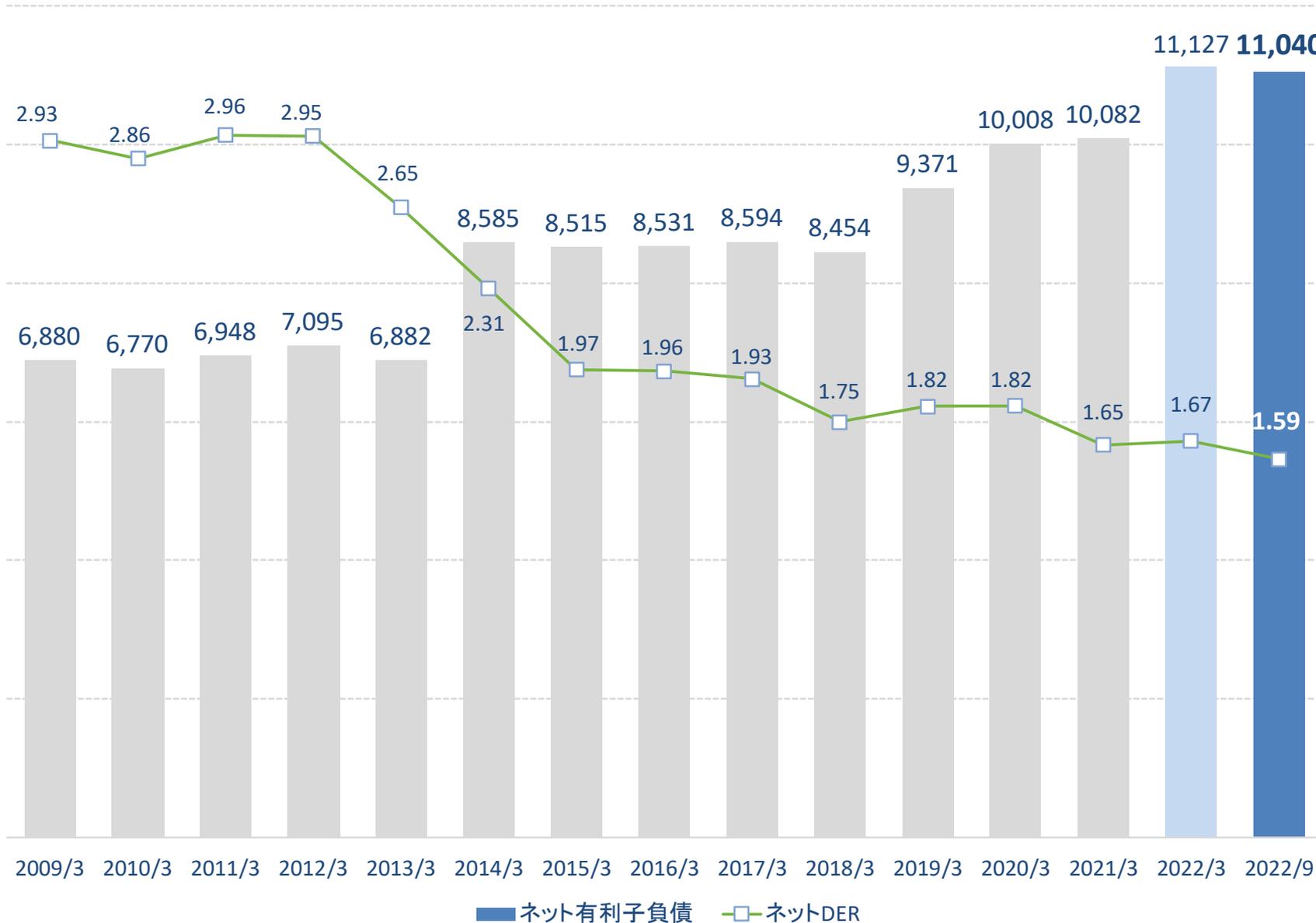
2023年3月期中間決算 有利子負債の状況



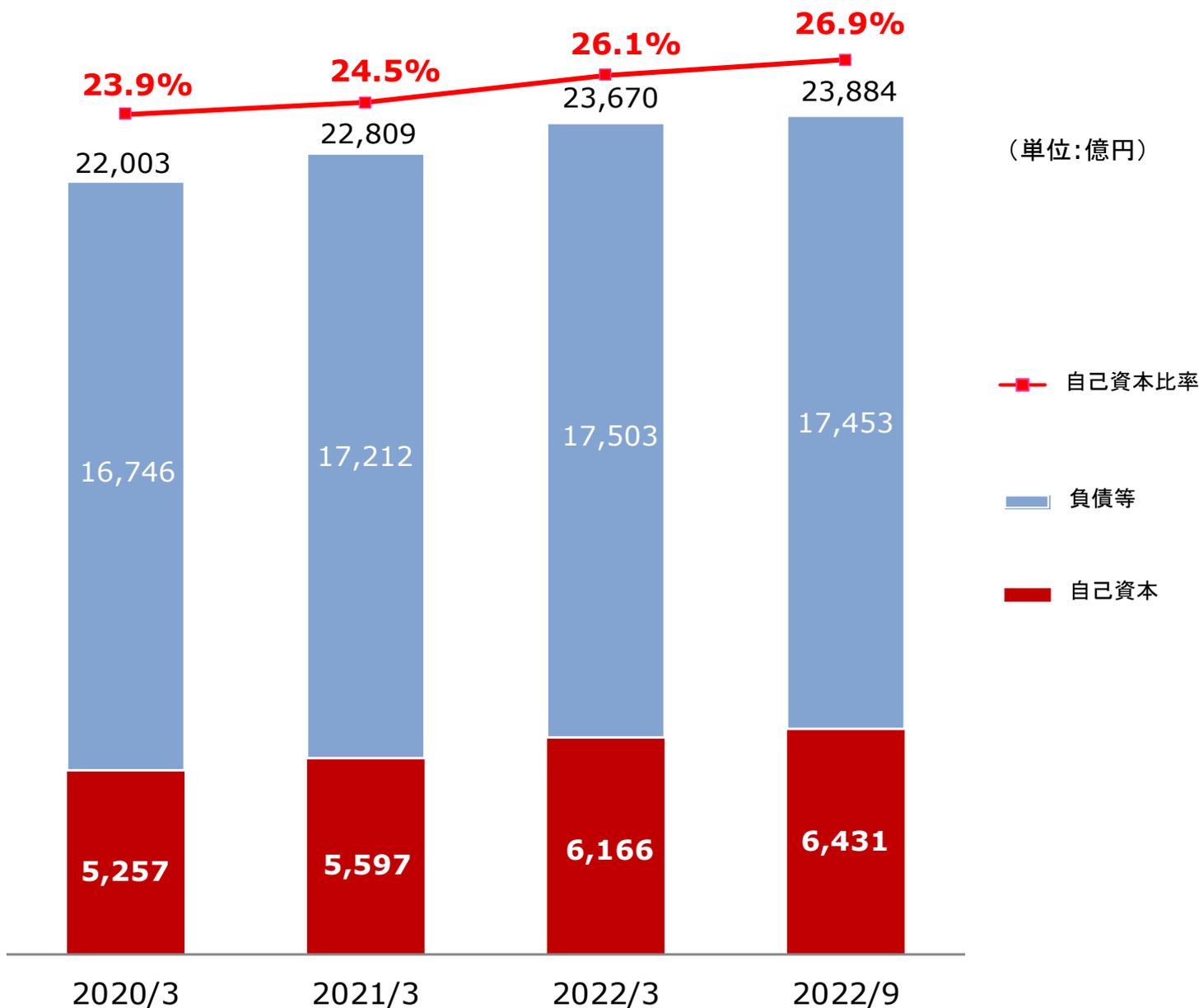
ネット有利子負債、ネットDERの推移(ハイブリッド証券考慮後)



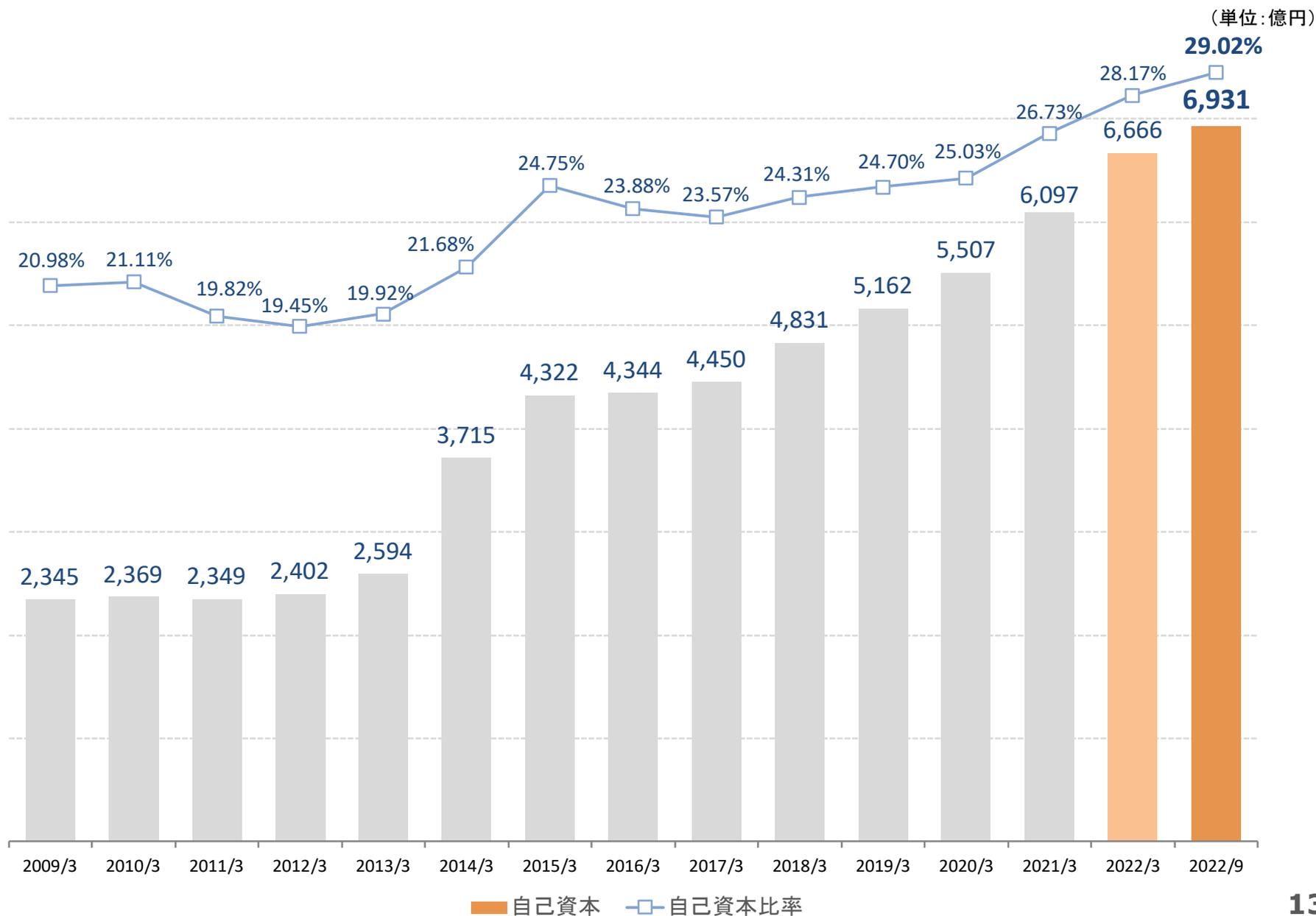
(単位:億円)



2023年3月期中間決算 自己資本(比率)の状況



自己資本(比率)の推移(ハイブリッド証券考慮後)



01 2023年3月期 中間決算概要

02 2023年3月期 業績予想

03 サステナビリティ(ESG)の取り組み

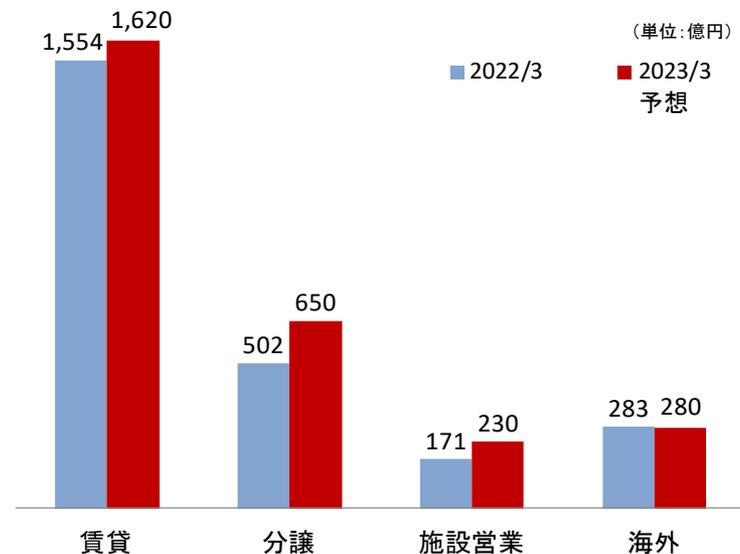
04 現在計画・進行中の当社プロジェクト

05 参考資料

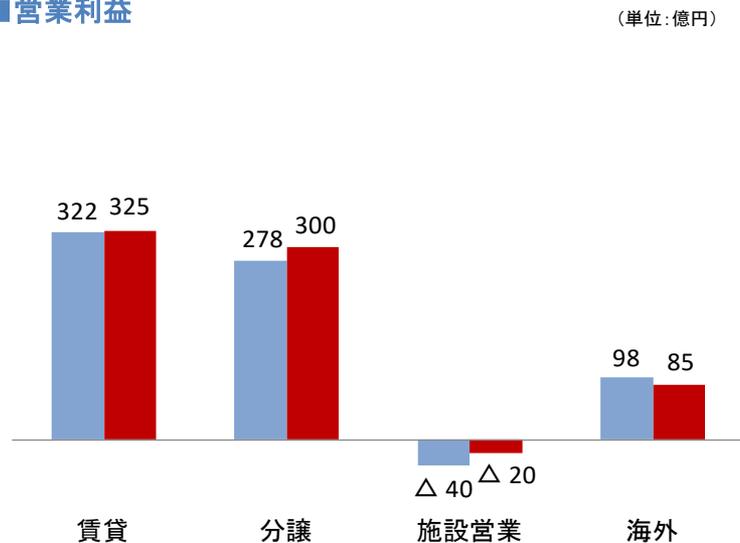
2023年3月期 業績予想

	2022/3	2023/3 予想	(単位:億円) 前期比
営業収益	2,453	2,730	+276
賃貸	1,554	1,620	+65
分譲	502	650	+147
施設営業	171	230	+58
海外	283	280	△3
営業利益	527	535	+7
賃貸	322	325	+2
分譲	278	300	+21
施設営業	△40	△20	+20
海外	98	85	△13
経常利益	537	510	△27
親会社株主に帰属する 当期純利益	422	370	△52

■営業収益



■営業利益



01 2023年3月期 中間決算概要

02 2023年3月期 業績予想

03 サステナビリティ(ESG)の取り組み

04 現在計画・進行中の当社プロジェクト

05 参考資料

サステナブルな都市開発モデル

ヴァーティカル・ガーデンシティ - 立体緑園都市

都市づくりの3つのテーマ

環境・緑



安全・安心



文化・芸術



「都市を創り、都市を育む」 サステナブルな都市開発モデル



都市と自然の
共生



ヒートアイランド
現象の改善



都市の脱炭素化



良好な市街地
環境の創出



地域と一体になった
街づくり



総合的な
災害対策



イノベーション
エコシステム



文化・芸術
の発信

Environment

Social

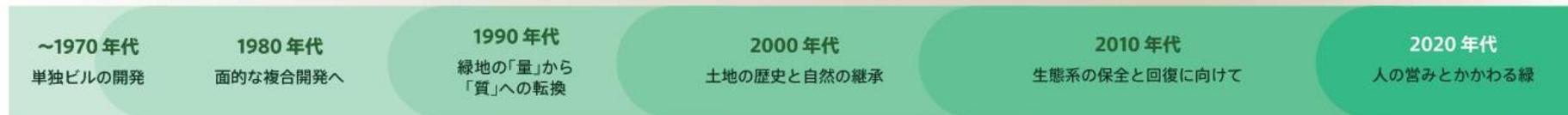
2. ESGに関わる主な取り組みの状況

取り組みの分類	具体的な取り組み内容
E 環境	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な都市緑化、自然との共生、生物多様性への配慮 脱炭素化社会への貢献 サステナビリティ認証への対応 <ul style="list-style-type: none"> 緑被率の拡大 ヒートアイランド現象の緩和 都心部におけるエコロジカルネットワーク形成への貢献 温室効果ガス削減中長期目標の設定(2050年度までにネットゼロ) RE100へ参加(2030年度までに100%) TCFD提言に基づいた気候関連情報の開示 グリーンビル認証の取得・物件価値向上への各種取り組み
S 社会	<ul style="list-style-type: none"> 都市開発事業を通じた社会への貢献 BCP対応(防災・建物のレジリエンス) テナント、来街者の安全の確保 街の運営を通じた社会への貢献 人権の尊重 ダイバーシティの推進 人材育成 健康で快適な職場環境とワークライフバランスの推進 サプライチェーンマネジメント <ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境の創出 市街地再開発事業などによる地域と一体となった街づくりの推進 ハード、ソフト両面からのBCP対応の充実 非常時管理体制の強化、総合震災訓練の実施 オフィスワーカー・店舗スタッフへの啓発活動 民間最大規模の災害対策備蓄 大規模な新型コロナウイルスワクチン職域接種の早期実施 文化・芸術の発信 イノベーション創出支援 次世代の育成支援(ヒルズ街育プロジェクト、キッズワークショップ等) 自治会活動など地域コミュニティの深化、発展 女性活躍推進、育児・介護支援の推進 健康経営・ダイバーシティに対する認定の取得 ハラスメント防止のための情報発信や研修 階層別の様々な研修やDNA研修、資格取得制度の整備 有給休暇取得促進と時間外労働の削減 従業員の安全衛生管理体制の整備 従業員の健康増進に向けた各種イベント、ウェルネスプログラム等の提供 サステナブル調達ガイドラインの制定・促進 定期的な取引先評価の実施
G ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ESG情報の情報開示要請への対応 コンプライアンス・企業倫理の徹底 リスクの特定と管理対応 <ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ委員会、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会の設置 ウェブサイトでのESG情報の開示の充実 内部通報制度の適切な環境の整備

3. 環境(E)の取り組み①

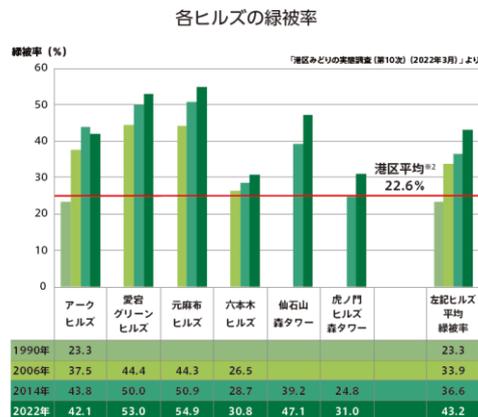
大規模な都市緑化

- 1986年のアークヒルズ竣工から大規模緑化の取り組みを開始。
- 2020年時点で、主要施設の緑被面積合計は9.5ha。
- 2023年の虎ノ門・麻布台プロジェクトおよび虎ノ門ヒルズ ステーションタワー竣工時には約12haとなる見込み。

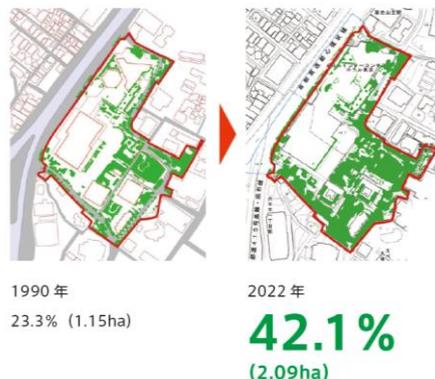


緑被率の拡大

緑の総量を把握するために、緑被地の割合を示す「緑被率(※1)調査」を、2006年より実施。アークヒルズや六本木ヒルズなど当社が管理運営する施設における緑被率および緑被総面積は年々増加しており、2030年までに管理運営物件全体の緑被率を約38%にする目標を設定。都心の緑化推進に貢献する街づくりに一貫して取り組んでいる。



アークヒルズの緑被率の変化



ヒートアイランド現象の対策

六本木ヒルズの熱画像(サーモマップ)から、緑化された空間は周辺道路のアスファルト舗装に比べ、日中で5℃～15℃表面温度が低くなっている。都市と自然が共生する緑地の増加は、人々に憩いの場所を提供するだけでなく、ヒートアイランド現象の緩和にもつながっている。



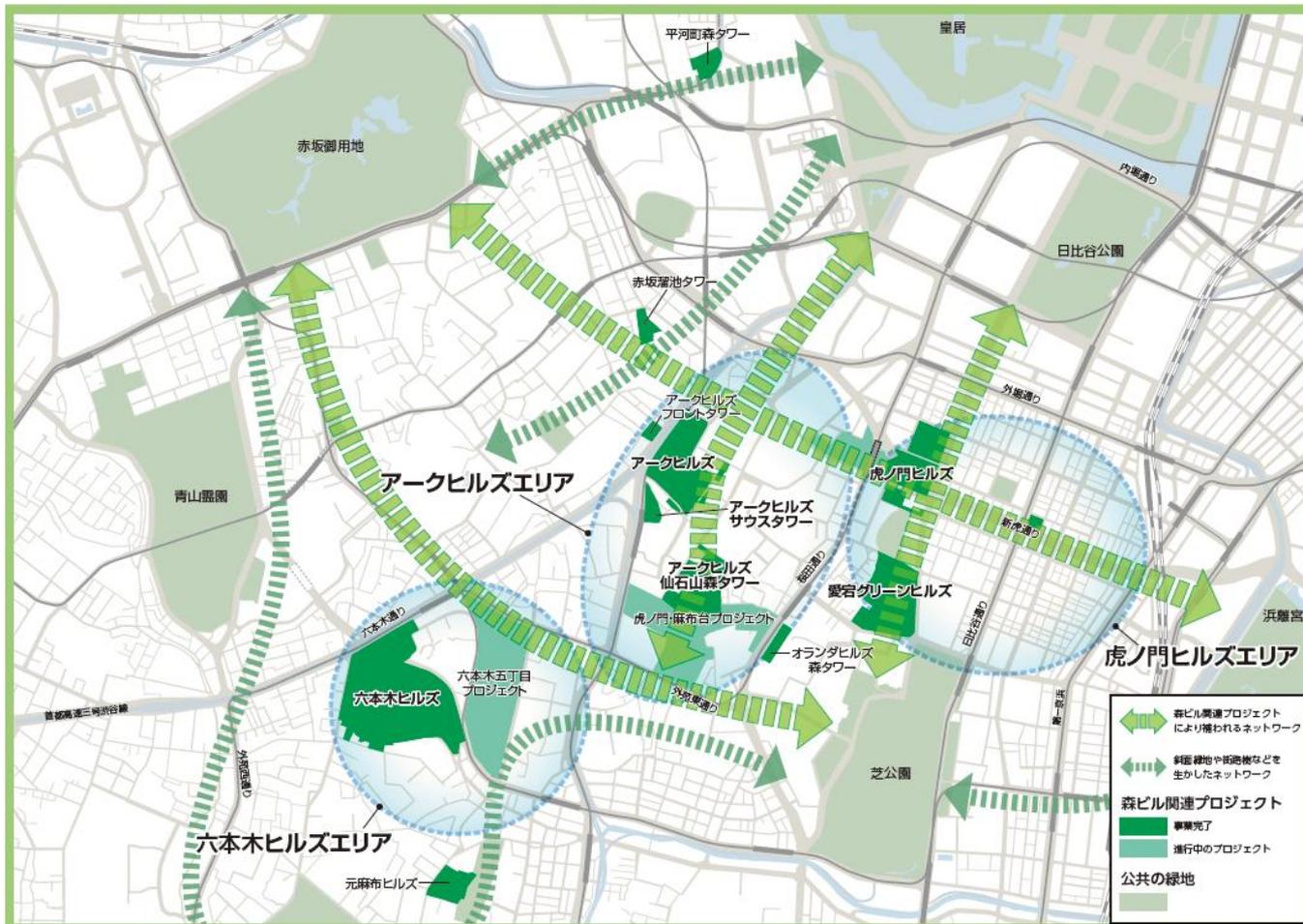
六本木ヒルズの地表面温度は5～15℃周囲より低い

※1 緑被率(=緑地面積÷敷地面積×100%)：「東京都緑被率マニュアル」に基づき、航空写真を利用して算出
 ※2 港区平均緑被率：「港区みどりの実態調査(第10次)」2022年3月刊行より

3. 環境(E)の取り組み②

大規模都市再開発と共に拡大し続ける「エコロジカルネットワーク」

- 都心に豊かな生態系を育むため、東京都「環境基本計画」や港区「緑と水の総合計画」などに添って、皇居や芝公園などの緑地間を生きものが行き交う際の中継地や生息地となる「エコロジカルネットワークの拠点」として、緑地を創出。
- 皇居や青山霊園など、都心の大規模な緑地の間に位置するヒルズの緑地や水辺は、生きものが行き交う際の中継地や生息地になっており、ネットワークの拠点として重要な役割を担う。



六本木ヒルズ
準絶滅危惧種のトウキョウダルマガエル



虎ノ門ヒルズ
メジロが営巣



アークヒルズ 仙石山森タワー
こげらの庭に飛来したコゲラ

3. 環境(E)の取り組み③

イニシアティブの賛同・参画

- 「SBTi」^{※1} に対してコミットメントを表明。「1.5°C水準」にて申請中。今年度中に認定を取得予定。
- 「RE100」^{※2} に参加。「日本気候リーダーズ・パートナーシップ」^{※3} に加盟。
- 「CDP」^{※4} の回答を活用し毎年の実績報告を実施。
- 「TCFD」^{※5} の提言に賛同。情報開示済み。

<p>SBTi認定</p> <p>温室効果ガス削減中期目標</p> <p>※2022年4月コミットメント</p> <p>※1.5°C水準(産業革命以降の気温上昇を1.5°C以内に抑えるための科学的根拠に基づく削減目標)にて申請中(今年度取得予定)</p>	<p>RE100参加</p> <p>2030年までに100%</p> <p>RE100</p>  <p>日本気候リーダーズ・パートナーシップ加盟 (Japan Climate Leaders' Partnership)</p>	<p>CDP回答</p> <p>気候関連情報開示プラットフォーム</p> 	<p>TCFD賛同</p> <p>気候変動関連財務情報開示</p>  <p>※2022年4月賛同、11月より開示</p>
--	--	---	--

- ※1 SBTi: 温室効果ガス排出削減に関する国際的枠組みである「パリ協定」達成のために科学的根拠に基づいた削減目標を設定することを推奨
- ※2 RE100: 事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアティブ
- ※3 日本気候リーダーズ・パートナーシップ(JCLP): 日本のRE100参加窓口であり、持続可能な脱炭素社会の実現を目指す企業グループ
- ※4 CDP: グローバルスタンダードの気候関連情報開示プラットフォーム
- ※5 TCFD: 気候変動関連のリスクと機会を認識して経営戦略に織り込み、情報開示することを推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース

3. 環境(E)の取り組み④

TCFD提言に基づく気候関連の情報開示

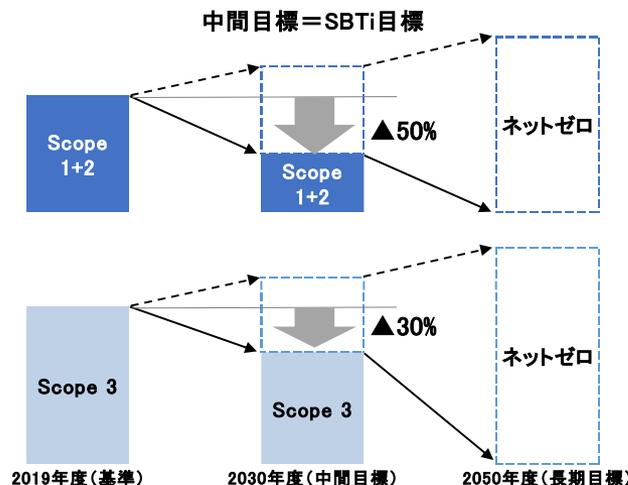
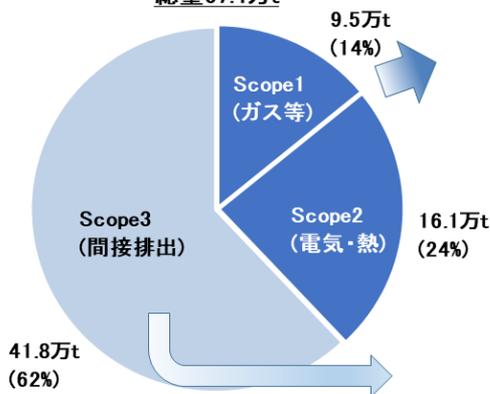
- 2022年4月、金融安定理事会(FSB)により設置された気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD」の提言に賛同。
- 2022年11月にホームページにて開示。

指標と目標

脱炭素社会の実現に向けて、森ビルグループ(連結対象)の事業活動に伴う温室効果ガス排出量の中間目標・長期目標を設定。

- ✓ Scope1+2 : 2030年度に50%削減(2019年度比)
- ✓ Scope3 : 2030年度に30%削減(2019年度比)
- ✓ Scope1+2+3 : 2050年度までにネットゼロ

森ビルグループ2019年度CO2排出量
総量67.4万t



温室効果ガス排出量実績データ

(単位:t-CO2)

	2019年度	2020年度	2021年度
Scope1	95,167	84,405 ▲11.3%	94,248 ▲0.97%
Scope2	160,816	150,538 ▲6.4%	121,437 ▲24.5%
Scope3	417,834	-	484,620 +15.9%

温室効果ガス排出量(Scope3内訳)

Scope3 カテゴリ	2019年度	2021年度
1. 購入した製品の製造・サービス	141,826	81,613
2. 資本財	212,183	231,801
3. 燃料およびエネルギー関連活動 (スコープ1、2に含まれないもの)	41,344	42,070
4. 輸送、流通(上流)	12,150	464
5. 事業から出る廃棄物	8,835	6,351
6. 出張	471	506
7. 従業員の通勤	1,025	904
8. リース資産(上流)	-	-
9. 輸送、流通(下流)	-	-
10. 販売した製品の加工	-	-
11. 販売した製品の使用	0	120,911
12. 販売した製品の廃棄	-	-
13. リース資産(下流)	-	-
14. フランチャイズ	-	-
15. 投資	-	-
合計	417,834	484,620

TCFD提言に基づく気候関連の情報開示

戦略(シナリオ分析)

- 気候変動により引き起こされる異常気象や、気候変動対策への社会要請の高まり等が、将来的に当社に及ぼすリスクと機会を把握するとともに、現状の気候変動対策の有効性を検証し、必要に応じて将来の戦略策定に活かすことを目的とした。
- 当社事業との関連性が高いと想定される主要なリスク・機会項目を特定し、移行シナリオ(2°C未満)及び現行シナリオ(4°C)の複数のシナリオに基づく影響分析を行い、リスク・機会が発生した際の財務影響を評価。

特定したリスク・機会と財務インパクト

リスク・機会			財務インパクト	影響度*		影響が最大化する時期**	対応策***
				2°C	4°C		
移行リスク	政策・法規制	省エネビル基準(ZEBなど)の規制強化	ZEB/環境建築物規制などの対応のための建設コスト/修繕コスト増加	極小	-	中～長期	1
		カーボンプライシング(炭素税、排出量取引制度)の進行	炭素税の導入により、排出原単位の大きい原材料(鉄鋼、セメントなど)の価格が上昇し、建設コストが増加	小	-	中～長期	6
	技術	低炭素技術の開発と普及	新規技術への切り替えによる設備投資の増加	極小	-	中～長期	1
	市場	再エネ電力価格高騰	再エネ電力の調達コスト増加	極小	-	中～長期	4
	評判	気候変動対策に関するESG投資家の期待増	気候変動対策の不足・遅れによる投資家からの信頼低下と投資撤退(資金調達難)	極小～中	-	中～長期	1,2,3,4
物理的リスク	急性	自然災害/異常気象の激甚化(大雨、洪水、台風、水不足など)	豪雨災害(浸水、土砂災害など含む)による営業機会損失	-	極小	長期	5
機会	製品・サービス	環境性能の高い物件(環境認証ビル、高効率エネルギーなど)の需要拡大	サステナブル志向のテナント増による賃料上昇による売上の増加/投資家の支持による資産価値の上昇	小～中	-	中～長期	1,2,3,4

*影響度は財務影響を算定し極小～大の評価で分類。

**短期: 現在～2025年、中期: ～2030年、長期: ～2050年

***対応策は次ページを参照。

3. 環境(E)の取り組み⑥

対応策

対応策		概要
1	ZEB導入	<ul style="list-style-type: none"> ■ 今後のビルはZEB/ZEH水準の性能を目指す ■ 全ての既存ビルはZEB化を目指した改修の検討
2	企業姿勢の表明	<ul style="list-style-type: none"> ■ イニシアティブ(TCFD、SBT、RE100など)への賛同・継続的な取り組み
3	運営施設の低炭素化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 既存建築物において省エネ技術、高効率設備および再エネ導入で低炭素化を推進
4	再エネ導入目標の達成	<ul style="list-style-type: none"> ■ 再エネの導入目標達成に向け安定的かつ安価な調達を実施
5	物件の防災力の強化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 最新のハザードマップや、物件や立地特性に基づく災害を想定した設計とする ■ 最新の基準(災害の想定)に従って改修工事の検討 ■ 防災訓練の実施
6	新築・既存建物の環境性能向上	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建設工事の低炭素化を推進 ■ CO2排出量の少ない鉄鋼やセメント選定の検討 ■ 建設工事の見積時にCO2排出量の提出と削減に向けた取り組み提案の提出を義務化

<分析対象と前提条件>

【地域】当社の主要な物件が立地する東京中心

【範囲】サプライチェーン全体

【期間】現在から2050年

<主な採用シナリオ>

【2°Cシナリオ】 IEA SDS、NZE (IEA WEO2020及び2021)

【4°Cシナリオ】 RCP8.5 (IPCC AR6 WG1 SPM)、IEA STEPS (IEA WEO2020及び2021)

※IEA: 国際エネルギー機関

SDS: Sustainable Development Scenario

NZE: Net-Zero Emissions by 2050 Scenario

WEO: World Energy Outlook

IPCC AR6 WG1 SPM: 気候変動に関する政府間パネル 第6次評価報告書 第1作業部会報告書 政策決定者向け要約

STEPS: Stated Policy Scenario

<分析手順>

- ① 気候変動に関連するレポート等の調査をもとにディスカッションを重ね、森ビルの事業に大きな影響を与え得るリスクと機会を特定
- ② ①で特定したリスク・機会について、採用した各種シナリオの予測に基づき、2°C及び4°Cシナリオ下で想定される状況を整理
- ③ ②で整理した状況に基づき、森ビルにおける財務影響を試算。なお、定量的な試算が困難なリスク・機会については、定性的な分析を実施
- ④ ③の結果への対応策を検討

3. 環境(E)の取り組み⑦

環境認証取得方針

- 旗艦ビルについては、新築時に環境性能認証および緑化関連認証において最高ランクを目指すとともに、竣工後もCASBEE及びLEED等の認証を取得維持するものとする。

主な認証取得実績及び見込

	ビル名称	竣工(予定)年	CASBEE-建築(新築)	CASBEE-不動産	CASBEE-ウェルネスオフィス	LEED ND(街区)	LEED O+M(既存)	LEED BD+C(新築)	WELL
既存ビル	アーク森ビル	1986							
	愛宕グリーンヒルズMORIタワー	2001							
	六本木ヒルズ森タワー	2003							
	アークヒルズ仙石山森タワー	2012							
	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2014							
	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	2020							
	虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー	2022							
計画	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023							
	虎ノ門・麻布台プロジェクト	2023							
海外	上海環球金融中心	2008							
	恒生銀行大厦	1998							
	JAKARTA MORI TOWER	2022							

(凡例)
 : 認証取得済
 : 予備認証取得済
 : 認証取得予定

新築プロジェクトでの認証取得



©Dbox for Mori Building Co.

虎ノ門・麻布台プロジェクト

- ・CASBEE-建築(新築)／S取得予定
- ・CASBEE-ウェルネスオフィス／S取得予定
- ・LEED ND(街区)／Platinum予備認証取得
- ・LEED BD+C(建物)A街区／Platinum予備認証取得
- ・WELL／予備認証取得(竣工後Platinum取得予定)



©Dbox for Mori Building Co.

虎ノ門ヒルズエリア

- ・LEED ND(街区)／Platinum予備認証取得

虎ノ門ヒルズ ステーションタワー

- ・CASBEE-建築(新築)／S取得予定
- ・LEED BD+C(建物)A1街区／Platinum予備認証取得
- ・WELL／予備認証取得(竣工後Platinum取得予定)

※LEED BD+C及びWELLはオフィス・商業部分で取得。
 ※上記は予定であり、状況に応じて変更の可能性あり。

- 「虎ノ門・麻布台プロジェクト A街区(オフィス・商業部分)」と「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー A-1街区(オフィス・商業部分)」が、人々の健康やウェルネスに建物が及ぼす影響に着目した「WELL」の予備認証を取得。竣工後には最高ランクのPlatinumランクを取得予定。
- 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」と「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」が、米国グリーンビルディング協会による国際環境性能認証制度「LEED」のエリア開発を対象とした「ND」カテゴリーにおいて、最高ランクのPlatinum予備認証を取得。
- さらに、「虎ノ門・麻布台プロジェクト A街区(オフィス・商業部分)」および「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー A-1街区(オフィス・商業部分)」が、新築テナントビルを対象とした建物単位の認証「BD+C(CS)」カテゴリーにおいても、最高ランクのPlatinum予備認証を取得。「ND」と「BD+C(CS)」の両カテゴリーにおける本認証取得が実現した際には、世界初の事例となる見込み。

※WELL=WELL Building Standard ※LEED=Leadership in Energy & Environmental Design ※ND=Neighborhood Development
 ※BD+C(CS)=Building Design and Construction/Core and Shell Development



©Dbox for Mori Building Co.

屋上緑化が施された虎ノ門・麻布台プロジェクトの低層棟(イメージ)



虎ノ門ヒルズ 森タワーのオーバル広場

【WELL認証】

WELL

米国グリーンビルディング協会が運営する、建物環境の人々の健康やウェルネスに及ぼす影響に注目した世界初の建物基準。主に室内環境や、人々の健康に繋がる施設・サービスを評価する。

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のA街区(オフィス・商業部分)は、予備認証取得済の物件として**世界第1位の登録面積**、「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー A-1街区(オフィス・商業部分)」は、国内第2位の登録面積となる。

【LEED認証】



米国グリーンビルディング協会が開発した建築物の環境性能評価システムで、世界で最も広く普及している認証制度の1つ。水やエネルギーの効率的利用、室内環境、持続可能な資材の利用などを通じて建物や街の環境性能を評価する。

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」によるNDカテゴリーの**Platinumランクの取得は、都内初**、「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」はそれに次ぐ2番目の事例であり、都心部の複合開発でのPlatinumランク取得は世界的にも稀な事例である。

4. 社会(S)の取り組み①

良好な都市環境の創出・地域と一体となった街づくり



再開発前の六本木ヒルズ地域

世界中から企業・人を惹きつける国際文化都心

建物の完成を「終わり」ではなく「始まり」と捉え、手塩にかけて街を育む。「都市を創り、都市を育む」の理念のもと、当社にはディベロップメントとタウンマネジメントを一気通貫で行うための組織と経験とノウハウを蓄積している。建物の鮮度は時間の経過とともに減衰するが、人々との絆は時間とともに深まっており、都市の磁力を高めるには、こうしたディベロップメントとタウンマネジメントの両輪が不可欠だと考えている。

都市づくりのベースとなる「ヴァーティカル・ガーデンシティ(立体緑園都市)」は、細分化された都市を取りまとめて大きな敷地を生み出し、建物を超高層化することで、足元に広い空地を生み出して緑地を増やす都市モデル。また、オフィスや住宅などの単一用途ではなく、多様な都市機能を高度に複合させて徒歩圏内に集約したコンパクトシティとすることで、住む、働く、遊ぶ、学ぶ、憩うなど、様々な目的で多様な人々が街に集い、交流や協働、創発の機会を生み出しており、従来の用途分化型の都市づくりの発想とは全く逆の発想となっている。

地元の方々と考え、語り合う

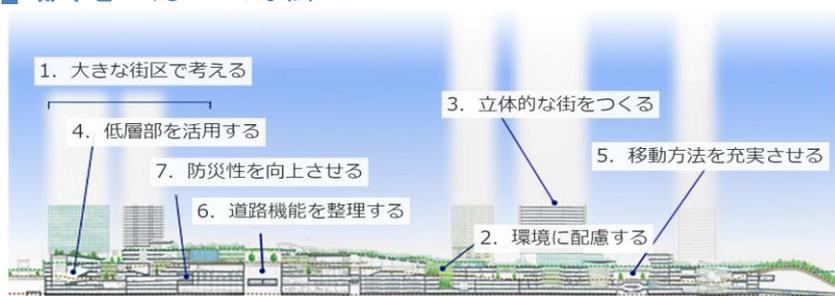


アークヒルズ開発当時、地元説明会の様子



六本木ヒルズ自治会による街の清掃ボランティア活動

都市をつくる7つの手法



「ヒルズ」都市を育む



4. 社会(S)の取り組み②

安全・安心 ～総合的な災害対策～

災害時に「逃げ出す街」から「逃げ込める街へ」

森ビルは、「逃げ出す街から、逃げ込める街へ」のコンセプトのもと、大規模再開発の特性を活かして、**災害に強い安全・安心の街、開発地域のみならず周辺地域への貢献も果たす防災拠点**を目指し、オープンスペースや交通インフラの整備など、都市基盤の整備をはじめ、ハード、ソフトの両面にわたる様々な対策を講じている。

ハード面での震災対策

高度な制振装置



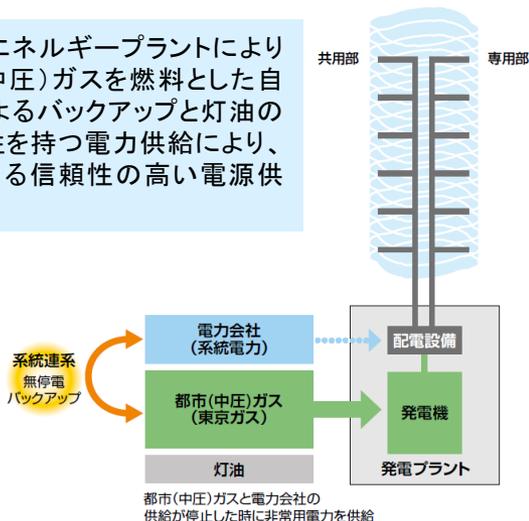
オイルダンパー



アンボンドブレース

独自のエネルギープラントによる安定的な電力供給

六本木ヒルズでは、独自のエネルギープラントにより域内に電力を供給。都市(中圧)ガス燃料とした自家発電に加え、系統電力によるバックアップと灯油のストックも備えた3重の安定性を持つ電力供給により、一般的なSクラスビルを上回る信頼性の高い電源供給システムを構築している。



ソフト面での震災対策

防災組織体制



震災時、森ビル全社員約1,600名が速やかに震災対策組織体制に移行



震災対策組織

震災対策訓練

年に2回、全社員を対象に大規模な総合震災訓練を実施するほか、防災要員には年間を通じた訓練を、全社員には救急技能認定の取得を義務化している。



災害時情報収集システム

独自開発の情報収集システム「災害ポータルサイト」を利用

震災時に備える備蓄

森ビル全体で民間最大規模の約28万食(うち六本木ヒルズに10万食)の備蓄食料や、毛布、医療品、資機材、簡易トイレなどを備蓄

4. 社会(S)の取り組み③

文化・芸術の発信



森美術館「塩田千春展:魂がふるえる」(六本木ヒルズ)

六本木ヒルズのコンセプトである「文化都心」のシンボルとして2003年に開館した森美術館は、より多くの人々がアートを楽しめる豊かな社会、「アート+ライフ」の実現を目指している。



六本木アートナイト(六本木ヒルズ)

六本木の街全域を舞台に多様なコンテンツを展開し、社会におけるアートのさらなる可能性を発信していくフェスティバルを2009年より継続的に開催。



MORI Building DIGITAL ART MUSEUM EPSON teamLab★Borderless (パレットタウン)※2022年8月閉館

2018年、世界初のデジタルアートミュージアムとしてお台場を開業し、「日本のデスティネーション」として広く世界の人々を惹きつけた。今後「虎ノ門・麻布台プロジェクト」に移転・開業予定。

イノベーション創出支援



インキュベーションセンター「ARCH」

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー4階の大規模会員制インキュベーションセンター「ARCH」では、事業改革や新規事業創出を支援し、東京発のイノベーションを世界に発信。

次世代の育成支援



キッズワークショップ

六本木ヒルズやアークヒルズ、虎ノ門ヒルズのテナント企業や店舗と連携し、様々なプログラムを用意。各界のエキスパートを講師に迎え、子どもたちに学びの場を提供。

安全・安心な都市生活の実現



職域接種の様子

街を挙げた新型コロナウイルス感染拡大防止への取り組みとして職域接種を実施。当社社員・家族に加え、テナント企業、居住者、商業店舗スタッフ等、合計約10万人を対象とした。

4. 社会(S)の取り組み④

従業員への取り組み

- 女性活躍の促進:
従業員女性比率 34.2%、女性管理職比率 7.3%、
新卒採用者女性比率 36.4%(全て2021年度実績)
- 育児休業取得の促進:
2021年取得率 男性80%、女性100%
- 健康に関する目標の設定:「生活習慣病予防」「メンタルヘルスの向上」「働き方の見直し」を重点取り組み項目として掲げ、2023年度目標を定めている。

健康経営・ダイバーシティに関する認定

- 「健康経営優良法人2022(ホワイト500)」に認定
地域の健康課題に即した取り組みや日本健康会議が進める健康増進の取り組みを元に、特に優良な健康経営を実践している企業として「健康経営優良法人2022(ホワイト500)」に認定された。
- 女性活躍促進の取り組みー「えるぼし認定」取得
- 育児支援の取り組みー「くるみん認定」取得



サプライチェーンマネジメント

森ビルグループは「都市を創り、都市を育む」の理念のもと、ビジネスパートナーを含む様々なステークホルダーの皆様とともに推進する都市づくりを通じて、住む人、働く人、訪れる人が心身ともに健康でいきいきと過ごすことができる、持続可能な社会の実現に向けて取り組んでまいりました。

昨今、世界的に人権問題や環境問題などの社会的課題に直面しているなか、当社グループが事業活動を継続・拡大し、持続可能な社会の実現に向けてさらなる貢献をしていくためには、都市づくりにおいて開発から運営に至るまで協働関係にある多くのサプライヤーを含めた、サプライチェーン全体での取り組みがより重要になると考え、**2022年6月に「森ビルグループ サステナブル調達ガイドライン」を制定**しています。なお、本ガイドラインの策定にあたっては、社会からの要請を正しく把握するために、外部の専門家の知見および助言を活用しています。

サプライヤーへの本ガイドラインの周知、適用を推進し、サプライヤーの取引先についても共有を励行することで、サプライチェーン全体でサステナブル調達を実施するよう努めていきます。

- サステナブル調達ガイドラインの制定
- 取引先評価等の取り組み
- 社内調達部門への教育・研修
- サプライヤーへの周知
- サステナビリティ委員会への定期的な報告

などを通しサプライチェーンマネジメントを推進

5. ガバナンス(G)の取り組み①

基本的な考え方

森ビルグループは、経営の透明性の確保に努めるとともに、健全で効率的なグループ経営のためのマネジメントシステムの強化を推進。なかでもコーポレート・ガバナンスを最も重要なシステムの一つとして捉え、当社グループに最も適した仕組みづくりを絶えず追求している。

コーポレート・ガバナンス体制

取締役会

- 取締役8名(社外取締役0名)。性別にかかわらず、知識、経験、能力などを総合的に判断し、会社経営に精通した取締役で構成している。

監査役会

- 監査役3名のうち2名を社外監査役とし、経営の透明性、客観性の確保に取り組んでいる。
- 取締役会に監査役が出席し、必要に応じて意見を述べている。

内部監査室

- 代表取締役社長直属の組織として設置して内部統制の仕組みを監査し、内部統制システムの一層の充実を図っている。

サステナビリティ委員会

- 当社のサステナビリティに関する方針・目標・計画を定め、全社横断的な実行・進捗状況の監督およびモニタリングを行っている。

コンプライアンス委員会

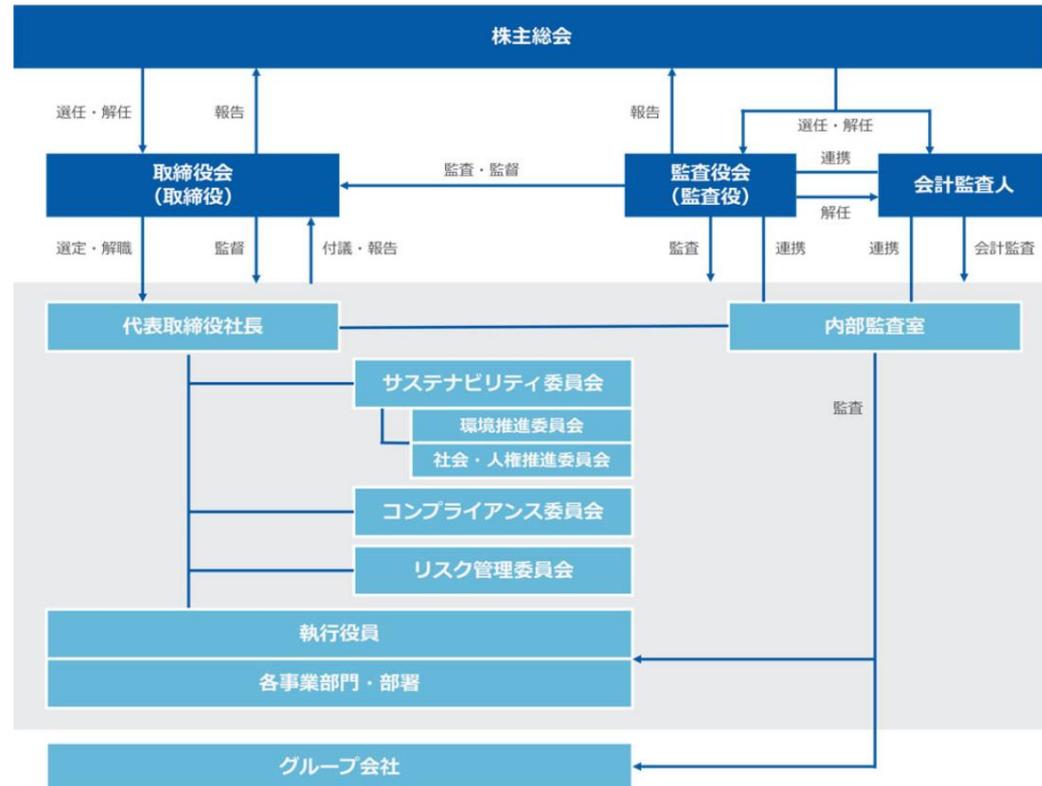
- 「コンプライアンスマニュアル」を制定し、基本方針・規程・行動規範を定めコンプライアンス体制の充実・強化を図っている。

リスク管理委員会

- 気候変動リスクを含む国内外の全社的なリスク管理にかかわる課題・対応策を審議、承認している。

役員報酬

- 取締役ごとの報酬をその取締役の地位、業務執行の状況、能力、経験などを総合的に判断して決定している。



2022年7月 サステナビリティ(ESG)情報の開示を充実化

森ビルグループのサステナビリティに対する考え方や取り組み事例を、より多くのステークホルダーの皆さまにお伝えすることを目的に、コーポレートサイト内にサステナビリティサイトを新設。当サイトでは、「環境(E)」「社会(S)」「ガバナンス(G)」に関する取り組みを中心に、当社の方針や体制、数値・データ、取り組み事例など、サステナビリティに関する情報を網羅的に掲載するとともに、最新の取り組み事例を迅速に開示していく。



サイトURL: <https://www.mori.co.jp/sustainability>

6. サステナブルファイナンスの推進

2022年10月に3回目のグリーンボンドを発行

- 2022年10月末時点でグリーンボンドを累計1,100億円発行。
- 3回目のグリーンボンドとなる第3回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債では78件の投資表明を頂いた。
- 当社の新たな都市再生プロジェクトである「虎ノ門・麻布台プロジェクト」などを通じて当社が創業以来一貫して取り組んできた都市づくりと、それを通じた地球環境への貢献について幅広いステークホルダーの皆様の一層の認知向上を図り、資金調達の多様化と脱炭素社会の実現を促進するため、グリーンファイナンスへの積極的な取り組みを行っている。

発行済グリーンボンド一覧

名称	森ビル株式会社第3回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債(劣後特約付)(グリーンボンド)	森ビル株式会社第2回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債(劣後特約付)(グリーンボンド)	森ビル株式会社第26回無担保社債(社債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)
発行総額	500億円	450億円	150億円
発行日	2022年10月11日	2020年10月19日	2019年11月14日
資金使途	虎ノ門・麻布台プロジェクトのA街区保留床取得資金	虎ノ門・麻布台プロジェクトのA街区設備資金	虎ノ門・麻布台プロジェクトのA街区設備資金
取得格付	A-(株式会社日本格付研究所)	A-(株式会社日本格付研究所)	A+(株式会社日本格付研究所)
第三者評価機関	Sustainalytics(サステイナリティクス)	Sustainalytics(サステイナリティクス)	Sustainalytics(サステイナリティクス)

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」概要

- 所在地 : 東京都港区虎ノ門5丁目、麻布台1丁目および六本木3丁目の各地内
- 開発区域面積 : 約8.1ha
- 敷地面積 : 約63,900m²
- 延床面積 : 約861,500m²
- 用途 : 住宅、事務所、店舗、ホテル、インターナショナルスクール、中央広場、文化施設 他
- 竣工 : 2023年(予定)
- 環境性能 : CASBEE-建築(新築)S取得予定 / CASBEE-ウェルネスオフィスS取得予定 / LEED ND(街区)Platinum予備認証取得 / LEED BD+C(建物)A街区Platinum予備認証取得 / WELL予備認証取得(竣工後Platinum取得予定)

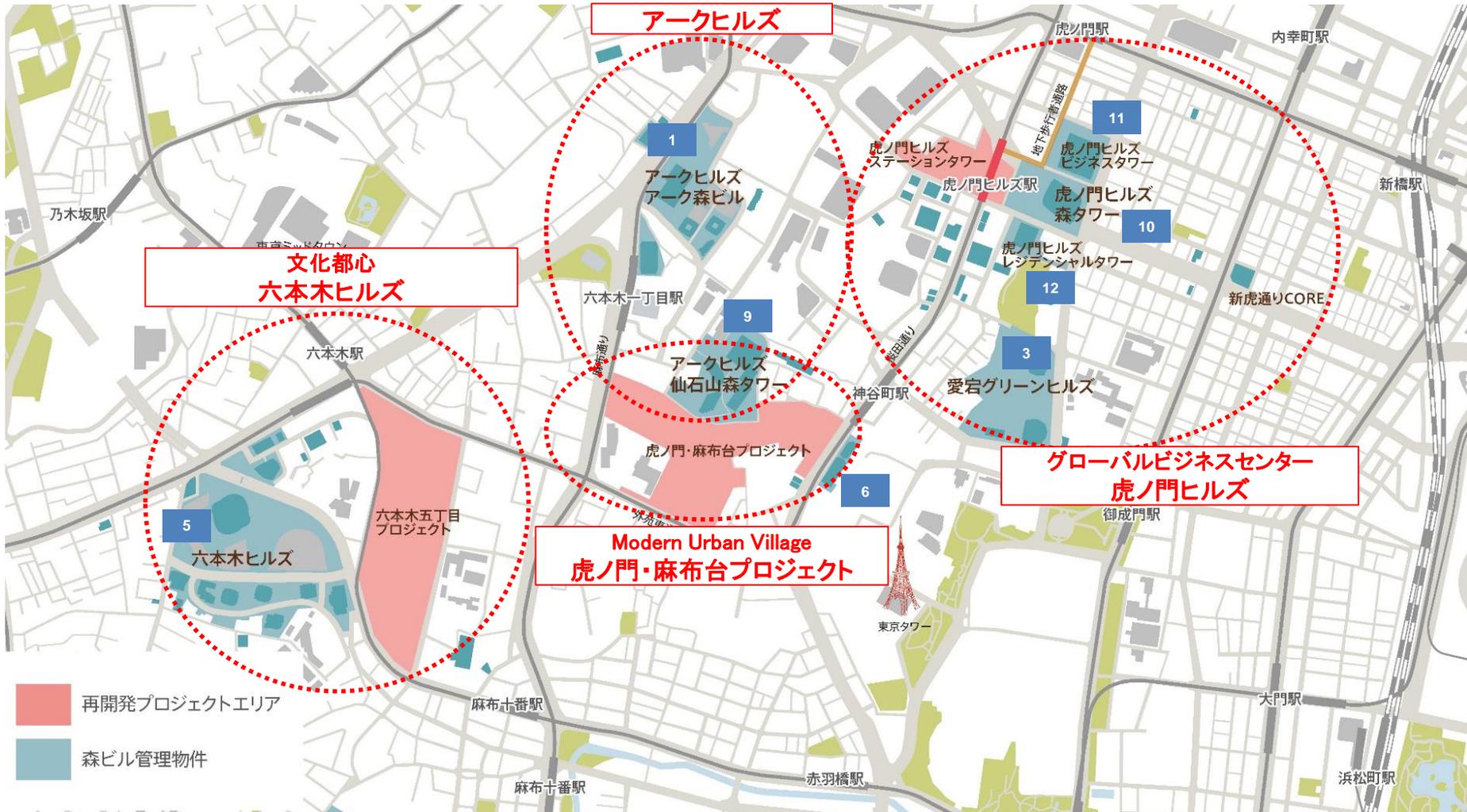
01 2023年3月期 中間決算概要

02 2023年3月期 業績予想

03 サステナビリティ(ESG)の取り組み

04 現在計画・進行中の当社プロジェクト

05 参考資料



ポートフォリオ一覧(主要物件)

	1		2		3		4		5		6	
物件名	アーク森ビル		恒生銀行大厦		愛宕グリーンヒルズ MORIタワー フォレストタワー		元麻布ヒルズ フォレストタワー		六本木ヒルズ 森タワー		オランダヒルズ 森タワー	
所在地	港区赤坂		上海市浦東新区		港区愛宕		港区元麻布		港区六本木		港区虎ノ門	
竣工年月	1986年3月		1998年4月		2001年7月	2001年10月	2002年5月		2003年4月		2005年2月	
階数	地上37階 地下4階		地上46階 地下4階		地上42階 地下2階	地上42階 地下5階	地上29階 地下3階		地上54階 地下6階		地上24階 地下2階	
延床面積	181,833㎡		116,824㎡		86,570㎡	62,475㎡	45,023㎡		379,408㎡		35,656㎡	

	7		8		9		10		11		12	
物件名	表参道ヒルズ		上海環球金融中心		アークヒルズ 仙石山森タワー		虎ノ門ヒルズ 森タワー		虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー		虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー	
所在地	渋谷区神宮前		上海市浦東新区		港区六本木		港区虎ノ門		港区虎ノ門		港区愛宕	
竣工年月	2006年1月		2008年8月		2012年8月		2014年5月		2020年1月		2022年1月	
階数	地上6階 地下6階		地上101階 地下3階		地上47階 地下4階		地上52階 地下5階		地上36階 地下3階		地上54階 地下4階	
延床面積	34,062㎡		381,600㎡		143,426㎡		244,360㎡		172,925㎡		121,000㎡	

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”。来年の竣工に向け建築工事が進行中。
- 超高層建築によって、足元に緑豊かな環境を創出し、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集約された「立体緑園都市(ヴァーティカル・ガーデンシティ)」を実現。
- 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。「Green」と「Wellness」を柱に、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、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。



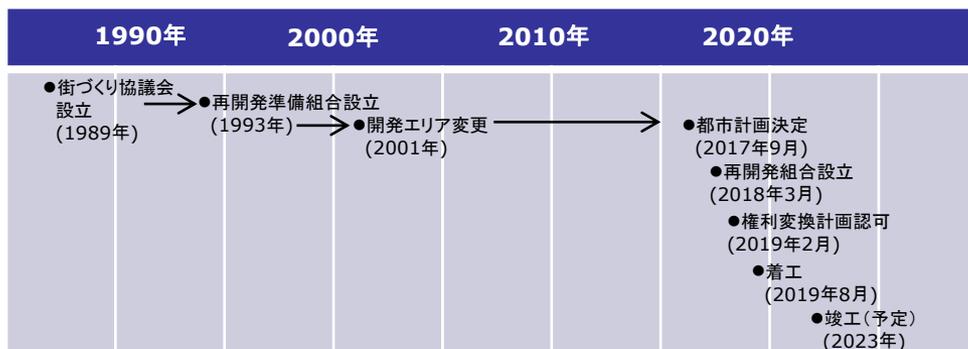
©Dbox for Mori Building Co.



中央広場(イメージ) ©Dbox for Mori Building Co.



現場写真(2022年10月撮影)

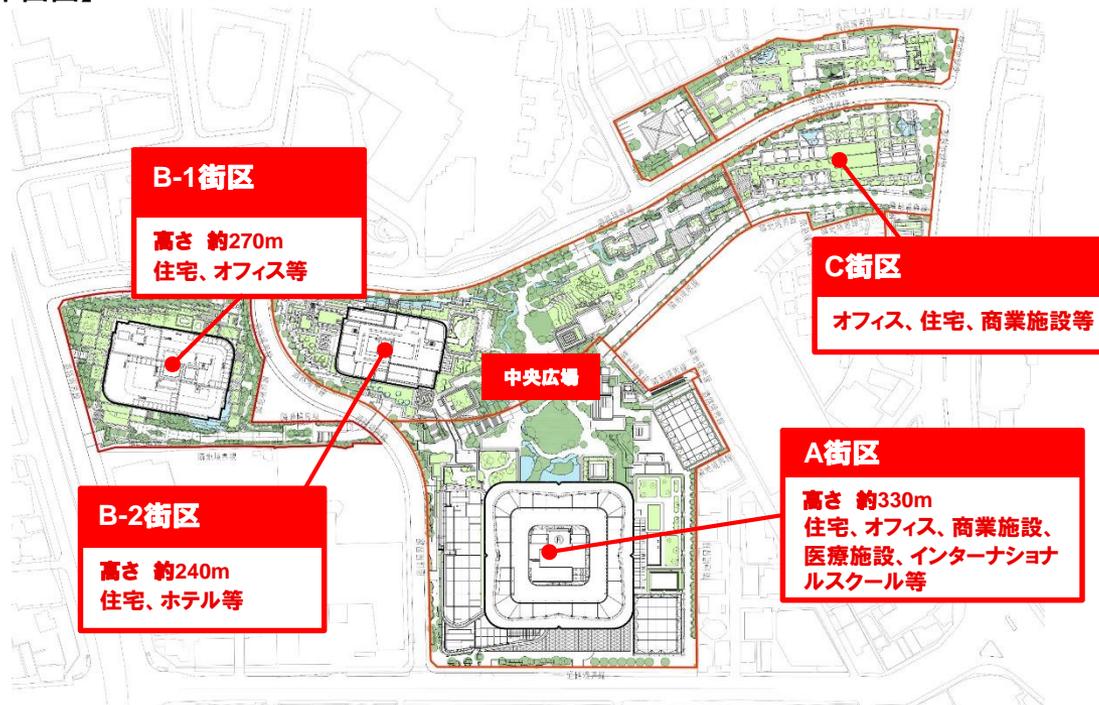


区域面積	約8.1ha
建築面積	約63,900㎡
延床面積	約861,500㎡
着工	2019年8月
竣工	2023年(予定)

桜田通り 神谷町駅方面から計画地を望む(イメージ)

「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)

©Dbox for Mori Building Co.



フードマーケット(イメージ)

©Dbox for Mori Building Co.



インターナショナルスクール
(イメージ)



お台場から「虎ノ門・麻布台プロジェクト」に移転

- チームラボと共同で企画運営する「森ビル デジタルアート ミュージアム:チームラボボーダレス」が、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」に移転・開業。
- 2018年6月にお台場・パレットタウン内にオープンした既存ミュージアムは、初年度だけで、世界160カ国以上から、約230万人の動員を達成（うち訪日外国人割合は約50%）。また、米国のニュース雑誌 TIME誌による「世界で最も素晴らしい場所2019年度版(World's Greatest Places 2019)」への選出に始まり、国内外において権威ある賞を多数受賞するなど、「東京・日本の新しいデスティネーション」として、広く世界の人々を惹きつけてきた。
- コンセプトである「境界のない1つの世界の中で、さまよい、探索し、発見する」を継承しつつ、展示作品やアート体験を進化させ、よりボーダレスにすることで、世界の人々を魅了する「東京・日本のデスティネーション」としての地位をさらに強化する。



森ビル デジタルアート ミュージアム:チームラボボーダレス ©チームラボ



移転・開業する「虎ノ門・麻布台プロジェクト」イメージパース ©Dbox for Mori Building Co.

- 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」において、「慶應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ウェルネスプログラム、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。
- 2021年4月に「ヒルズ未来予防医療・ウェルネス共同研究講座」を開設し、2022年2月より森ビル株式会社の従業員40名を対象に、共同研究の第一弾を開始。



©Dbox for Mori Building Co.



メンバーシッププログラムイメージ



共同研究で使用する
持続血糖測定器

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應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。



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 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 : 10,065㎡
 延床面積 : 172,925㎡
 高さ/階数 : 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

虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー (2022年1月竣工)

敷地面積 : 約6,535㎡
 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

虎ノ門ヒルズ ステーションタワー (2023年7月竣工予定)

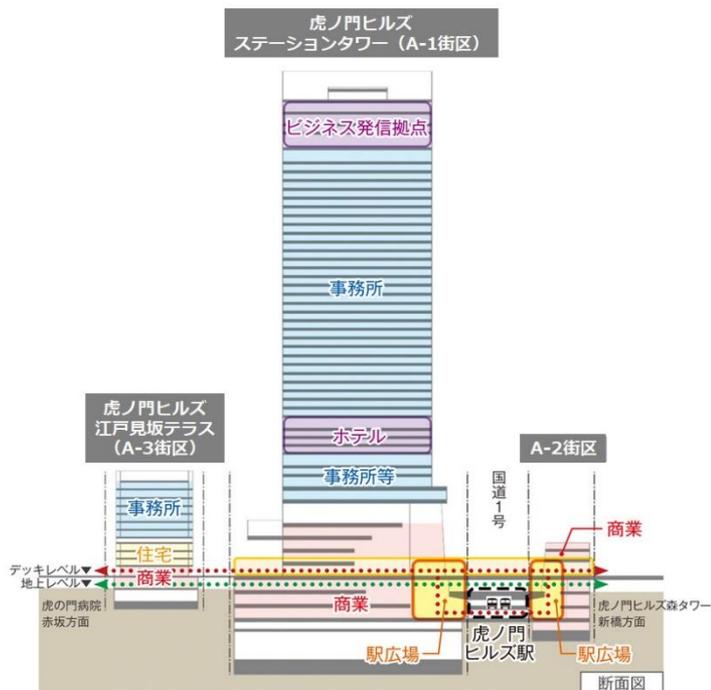
敷地面積 : 約13,960㎡
 延床面積 : 約253,210㎡
 高さ/階数 : 約266m/地上49階
 用途構成 : オフィス、商業、ホテル、ビジネス発信拠点等

	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	
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					

- 地上 49 階建て、高さ約 266m の超高層タワーである「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー (A-1街区)」が2022年7月22日に上棟。
- 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」と街の一体的な整備を行い、地下鉄駅広場や周辺開発と連携した立体的な歩行者ネットワーク等の都市基盤の強化・拡充を図る。
- 基準階約1,000坪のグローバルレベルのオフィス、駅広場と一体となった商業施設、国際水準のホテルなどを整備。また、最上部には様々な価値創造活動や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。虎ノ門ヒルズエリアの国際性豊かな地域特性や、官公庁をはじめとした都市機能の集積を生かし、世界に向けて新たなビジネスやイノベーションを発信するための拠点となることを目指す。



(2022年10月撮影)



JAKARTA MORI TOWER 竣工

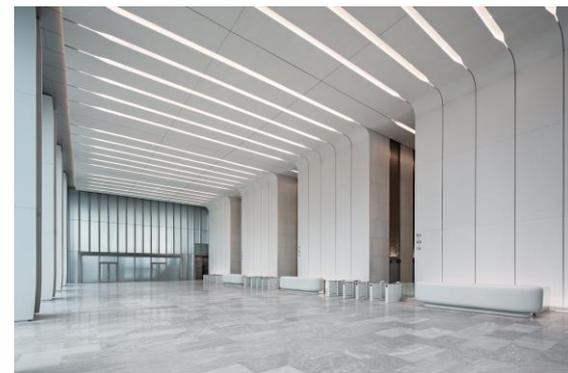


(2022年10月撮影)

- 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 m²の大規模オフィスタワー計画。
- ジャカルタ市の中でも特にビジネス中心地として評価の高い目抜き通りであるスディルマン通り沿い、交通の要衝であるスマング交差点近くに位置。
- 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。



オフィスエントランス外観



オフィスエントランス内観



ジャカルタ市広域図



アウトドアテラス(イメージ)

所在地	インドネシア・ジャカルタ
敷地面積	8,088 m ²
延床面積	約190,000 m ²
着工	2017年7月
竣工	2022年10月

23年で4億人が来館した「パレットタウン」が閉館

- 2022年8月31日に「森ビル デジタルアート ミュージアム:エプソン チームラボボーダレス」と「パレットタウン大観覧車」の営業が終了。パレットタウンが23年間の歴史に幕を下ろし、最終日には閉館を惜しむお客様が長蛇の列をなした。
- 中世ヨーロッパの雰囲気特徴的な商業施設「VenusFort」をはじめ、モビリティの体験型テーマパーク「MEGA WEB」や「パレットタウン大観覧車」、「Zepp Tokyo」など、多様な施設が集結した「パレットタウン」は1999年3月に臨海副都心エリアに誕生し、エリアの発展に寄与。2018年6月には森ビルとチームラボが共同で運営する「森ビル デジタルアート ミュージアム:エプソン チームラボボーダレス」が加わり、東京の新たなデスティネーションとして国内外から多くのお客様にご来館いただいた。



2021年のお台場エリア



「VenusFort」フィナーレセレモニーの様子(2022年3月)



チームラボ ボーダレス 営業最終日のにぎわい



大観覧車営業最終日の来館者インタビュー



終日できていた観覧車へ向かう長蛇の列



大観覧車の営業終了を見届ける多くの方々

01 2023年3月期 中間決算概要

02 2023年3月期 業績予想

03 サステナビリティ(ESG)の取り組み

04 現在計画・進行中の当社プロジェクト

05 参考資料



賃貸

- **賃貸管理事業**
 - 匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ
 - 匿名組合AR・ONE
 - 青海T特定目的会社
 - 青海S1特定目的会社
 - ※ 森ヒルズリート投資法人
- **運営受託事業**
 - 森ビル・インベストメントマネジメント(株)
 - 森ビル都市企画(株)
- **請負工事事業**
- **地域冷暖房・電気供給事業**
 - 六本木エネルギーサービス(株)
 - アークヒルズ熱供給(株)
 - 虎ノ門エネルギーネットワーク(株)
- **その他**

投資事業、展望台事業、フォーラム事業等

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**
 - (株)森ビルホスピタリティコーポレーション
- **ゴルフ事業**
 - 森ビルゴルフリゾート(株)
- **老人ホーム事業**
 - ※ (株)プライムステージ

海外

- **事務所**
 - 上海環球金融中心有限公司
 - 上海森茂国際房地產有限公司
- **ホテルその他**
 - 上海秀仕酒店經營有限公司
 - 上海秀仕観光会務有限公司
 - 森大廈(上海)有限公司
 - 上海環球金融中心投資(株)
 - Shanghai World Financial Center Investment No.1 (Cayman) Limited
 - Shanghai World Financial Center Investment No.2 (Cayman) Limited
 - Shanghai World Financial Center Investment No.3 (Cayman) Limited
 - MORI BUILDING ASIA PTE. LTD.

○: 連結子会社 ※: 持分法適用関連会社

起債方針及び社債明細・償還スケジュール

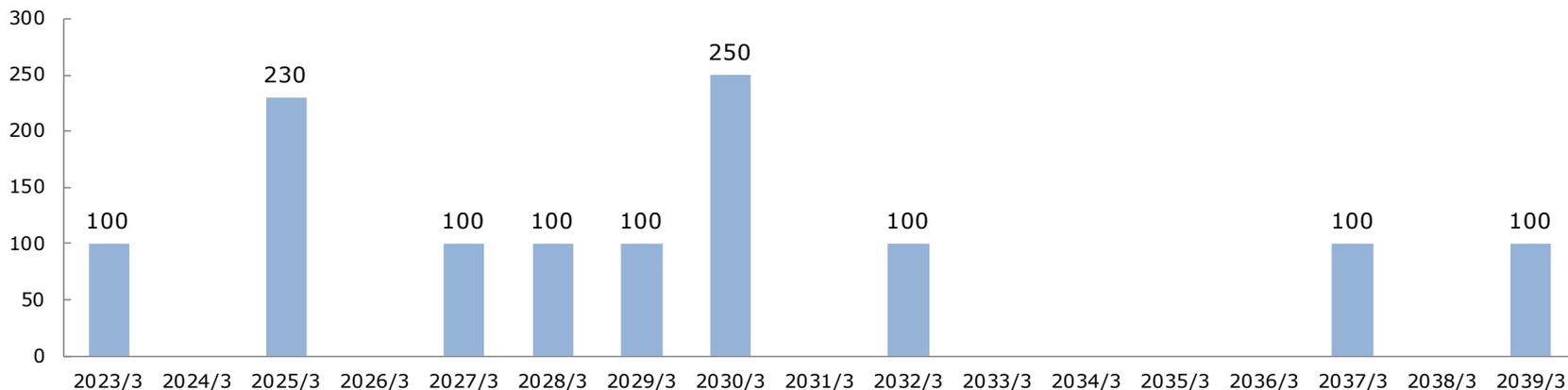
起債方針

同業他社の水準等を勘案し、当面は単体有利子負債の20%～25%程度を上限と認識しながら、市場動向を見極めつつ機動的に発行する

■ 森ビル単体 社債明細(2022年10月末現在)

回号	ローンチ日	満期日	年限	発行額	クーポン	対国債	対スワップ
第14回債	2014年8月8日	2024年8月14日	10年	130億	0.861%	34.0bp	15.1bp
第15回債	2015年2月6日	2025年2月13日	10年	100億	0.784%	43.0bp	16.4bp
第16回債	2015年4月24日	2027年4月30日	12年	100億	1.002%	56.0bp	30.2bp
第18回債	2016年4月20日	2031年4月25日	15年	100億	0.800%	75.0bp	48.4bp
第19回債	2016年7月5日	2036年7月11日	20年	100億	0.830%	78.0bp	66.4bp
第21回債	2017年2月10日	2027年2月16日	10年	100億	0.440%	34.5bp	10.0bp
第22回債	2018年3月2日	2023年3月8日	5年	100億	0.180%	30.1bp	2.9bp
第23回債	2018年5月11日	2038年5月17日	20年	100億	0.970%	44.7bp	28.0bp
第24回債	2018年8月10日	2028年8月16日	10年	100億	0.460%	35.0bp	7.5bp
第25回債	2019年7月25日	2029年7月31日	10年	100億	0.340%	48.6bp	26.7bp
第26回債	2019年11月8日	2029年11月14日	10年	150億	0.320%	37.0bp	15.9bp
第1回劣後債	2019年1月17日	2056年1月31日	37年	500億	1.430%	158.0bp	137.0bp
第2回劣後債	2020年10月13日	2056年10月19日	36年	450億	1.170%	127.1bp	120.0bp
第3回劣後債	2022年10月4日	2057年10月11日	35年	500億	1.360%	130.0bp	-
社債残高計	-	-	-	2,630億	-	-	-

■ 償還スケジュール(億円)



*劣後債を除く

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	2022年3月31日	2022年9月30日	増減	科 目	2022年3月31日	2022年9月30日	増減
流動資産				流動負債			
現金及び預金	266,207	269,508	3,300	支払手形及び営業未払金	11,749	10,502	△ 1,246
営業未収入金	9,672	12,993	3,321	短期借入金	45,596	84,079	38,482
契約資産	692	2,320	1,628	1年内償還予定の社債	10,000	10,950	950
有価証券	2,000	2,000	-	未払法人税等	11,969	9,424	△ 2,545
棚卸資産	72,289	48,645	△ 23,643	契約負債	16,248	17,778	1,530
その他の	30,847	30,785	△ 61	賞与引当金	1,302	1,411	108
貸倒引当金	△ 16	△ 17	△ 1	その他の	39,896	36,238	△ 3,658
流動資産合計	381,693	366,236	△ 15,457	流動負債合計	136,763	170,384	33,621
固定資産				固定負債			
有形固定資産				社債	203,950	203,000	△ 950
建物及び構築物	282,517	280,611	△ 1,906	長期借入金	1,171,385	1,127,545	△ 43,840
機械装置及び運搬具	11,098	10,665	△ 433	受入敷金保証金	87,362	92,242	4,879
工具、器具及び備品	8,591	8,804	212	長期預り金	1,279	1,273	△ 5
土地	489,943	491,315	1,371	退職給付に係る負債	1,827	1,799	△ 27
建設仮勘定	85,238	87,368	2,130	役員退職慰労引当金	1,055	1,078	23
不動産仮勘定	242,130	242,194	63	固定資産解体費用引当金	3,490	3,493	2
信託不動産	577,624	577,530	△ 94	繰延税金負債	126,637	127,577	940
その他の	1,726	1,736	10	その他の	5,687	5,379	△ 307
有形固定資産合計	1,698,871	1,700,225	1,354	固定負債合計	1,602,675	1,563,390	△ 39,285
無形固定資産				負債合計	1,739,439	1,733,774	△ 5,664
借地権	57,176	57,815	638				
のれん	11,970	11,887	△ 82	純資産の部			
その他の	6,166	5,743	△ 422	株主資本			
無形固定資産合計	75,312	75,446	133	資本金	79,500	79,500	-
投資その他の資産				資本剰余金	22,563	22,563	-
投資有価証券	50,350	52,464	2,114	利益剰余金	474,267	481,773	7,505
エクイティ出資	25,062	25,599	537	自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
長期貸付金	86,856	117,331	30,475	株主資本合計	564,824	572,330	7,505
退職給付に係る資産	987	1,018	31	その他の包括利益累計額			
繰延税金資産	89	85	△ 3	その他有価証券評価差額金	15,050	15,619	569
その他の	49,138	51,285	2,147	繰延ヘッジ損益	69	528	459
貸倒引当金	△ 1,298	△ 1,213	85	為替換算調整勘定	36,650	54,576	17,925
投資その他の資産合計	211,184	246,571	35,387	退職給付に係る調整累計額	96	95	△ 0
固定資産合計	1,985,368	2,022,243	36,875	その他の包括利益累計額合計	51,866	70,820	18,953
				非支配株主持分	10,931	11,554	623
資産合計	2,367,062	2,388,480	21,418	純資産合計	627,623	654,705	27,082
				負債純資産合計	2,367,062	2,388,480	21,418

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日	自 2022年4月 1日 至 2022年9月30日	増減
営 業 収 益	108,189	156,160	47,971
営 業 原 価	74,662	103,891	29,228
営 業 総 利 益	33,527	52,269	18,742
販売費及び一般管理費	11,730	13,152	1,422
営 業 利 益	21,796	39,116	17,319
受 取 利 息	392	592	200
受 取 配 当 金	156	110	△ 46
受 取 補 償 金	963	963	0
持分法による投資利益	1,000	836	△ 164
為 替 差 益	220	616	395
投資事業組合運用益	649	-	△ 649
そ の 他	1,187	1,253	65
営 業 外 収 益	4,571	4,372	△ 199
支 払 利 息	3,597	3,877	280
金 融 手 数 料	583	600	16
そ の 他	94	201	107
営 業 外 費 用	4,274	4,679	404
経 常 利 益	22,093	38,809	16,716
固 定 資 産 売 却 益	10	118	108
投資有価証券売却益	859	-	△ 859
補 助 金 収 入	369	241	△ 128
そ の 他	9	3	△ 5
特 別 利 益	1,248	363	△ 884
固 定 資 産 売 却 損	4	4	0
固 定 資 産 圧 縮 損	-	241	241
事業再編に伴う損失	683	192	△ 491
新型コロナウイルス感染症による損失	861	-	△ 861
そ の 他	142	54	△ 87
特 別 損 失	1,691	492	△ 1,199
税金等調整前中間純利益	21,650	38,681	17,030
法人税、住民税及び事業税	5,434	11,814	6,380
法 人 税 等 調 整 額	2,293	507	△ 1,785
中 間 純 利 益	13,922	26,359	12,436
非支配株主に帰属する中間純利益	273	264	△ 8
親会社株主に帰属する中間純利益	13,649	26,094	12,444

本資料における将来の予想に関する記載は、本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき、当社にて分析・判断したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。そのため、様々な要因の変化により、異なる結果となる可能性があります。

