

2023年3月期 通期決算報告

2023.5



01 2023年3月期 通期決算概要

02 2024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

(単位:億円)

	2022/3	2023/3	前期比	
営業収益	2,453	2,855	+402	+16%
営業利益	527	628	+100	+19%
経常利益	537	599	+61	+12%
親会社株主に帰属する当期純利益	422	437	+15	+4%

	2022/3	2023/3	前期比	
総資産	23,670	26,074	+2,403	+10%
有利子負債	14,309	16,020	+1,710	+12%
自己資本	6,166	6,739	+572	+9%
自己資本比率	26.1%	25.8%	△0.2%	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(28.2%)	(28.7%)		
ネットDELシオ(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	1.67	1.66	△0.00	-

2023年3月期 連結損益計算書

	2022/3	2023/3	前期比	
				(単位:億円)
賃貸	1,554	1,708	+154	
分譲	502	678	+176	
施設営業	171	259	+87	
海外	283	264	△18	
営業収益	2,453	2,855	+402	+16%
賃貸	322	334	+12	
分譲	278	337	+59	
施設営業	△40	10	+51	
海外	98	86	△11	
営業利益	527	628	+100	+19%
営業外収益	102	70	△31	
営業外費用	92	99	+6	
経常利益	537	599	+61	+12%
特別利益	110	40	△69	
特別損失	23	14	△8	
税金等調整前当期純利益	624	625	+0	
親会社株主に帰属する当期純利益	422	437	+15	+4%
※減価償却費	271	291	+20	

■ 営業収益



■ 営業利益

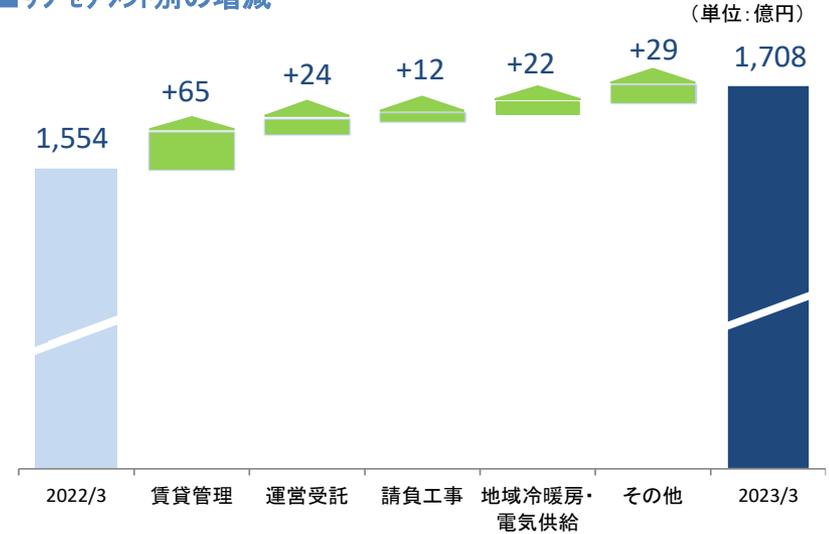


賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

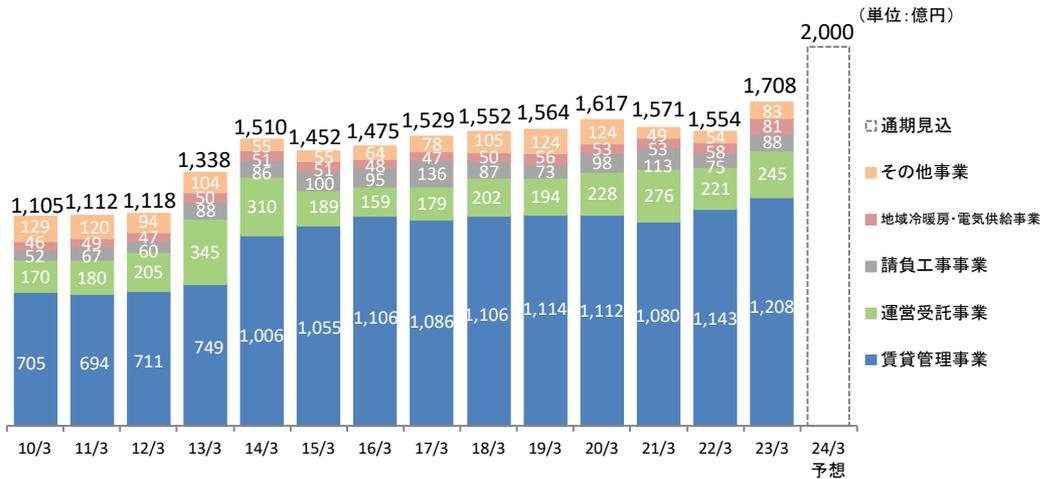
2023年3月期 セグメント別概要(賃貸)

	2022/3	2023/3	前期比	2024/3 予想
営業収益	1,554	1,708	+154	2,000
賃貸管理事業	1,143	1,208	+65	-
運営受託事業	221	245	+24	-
請負工事業	75	88	+12	-
地域冷暖房・電気供給事業	58	81	+22	-
その他事業	54	83	+29	-
営業利益	322	334	+12	300

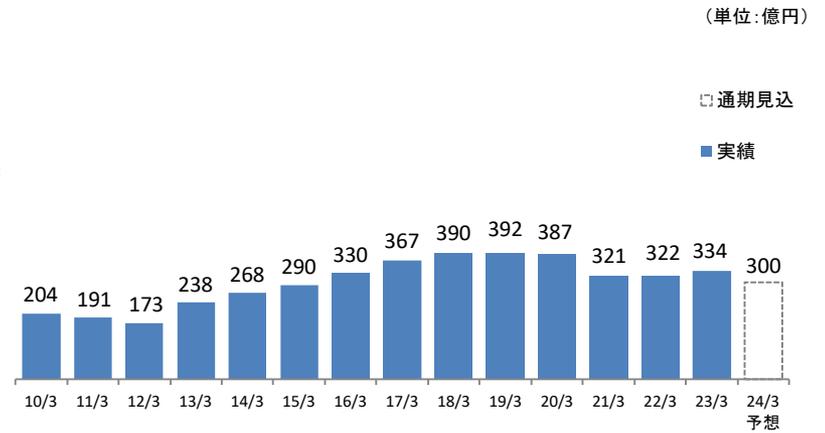
サブセグメント別の増減



営業収益の推移

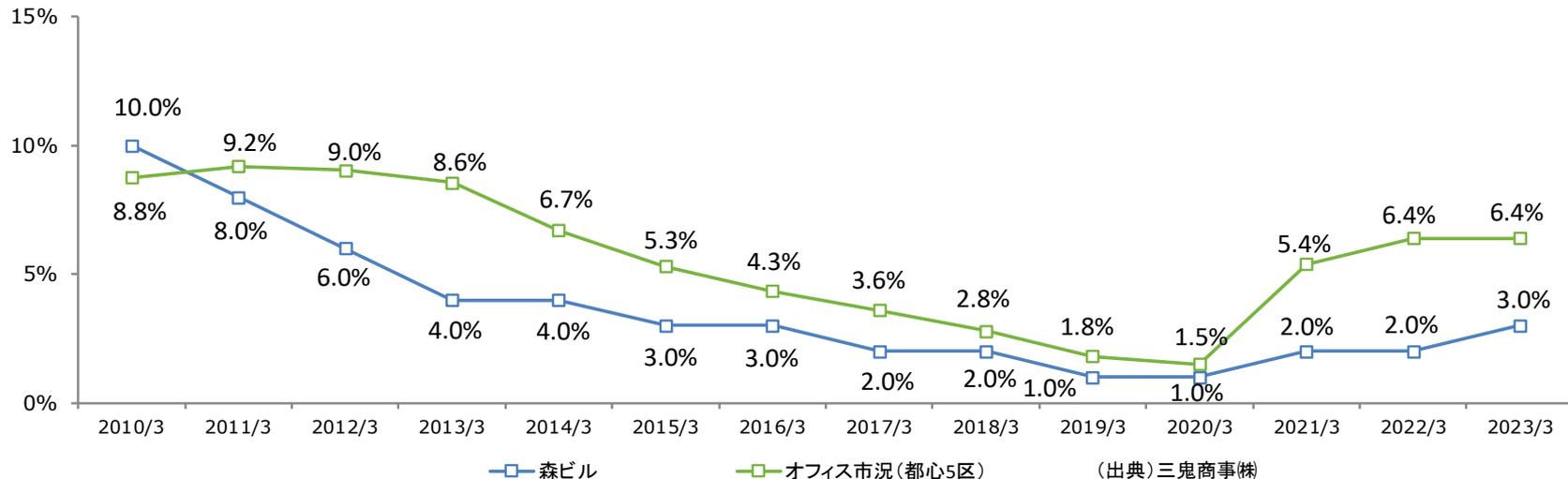


営業利益の推移

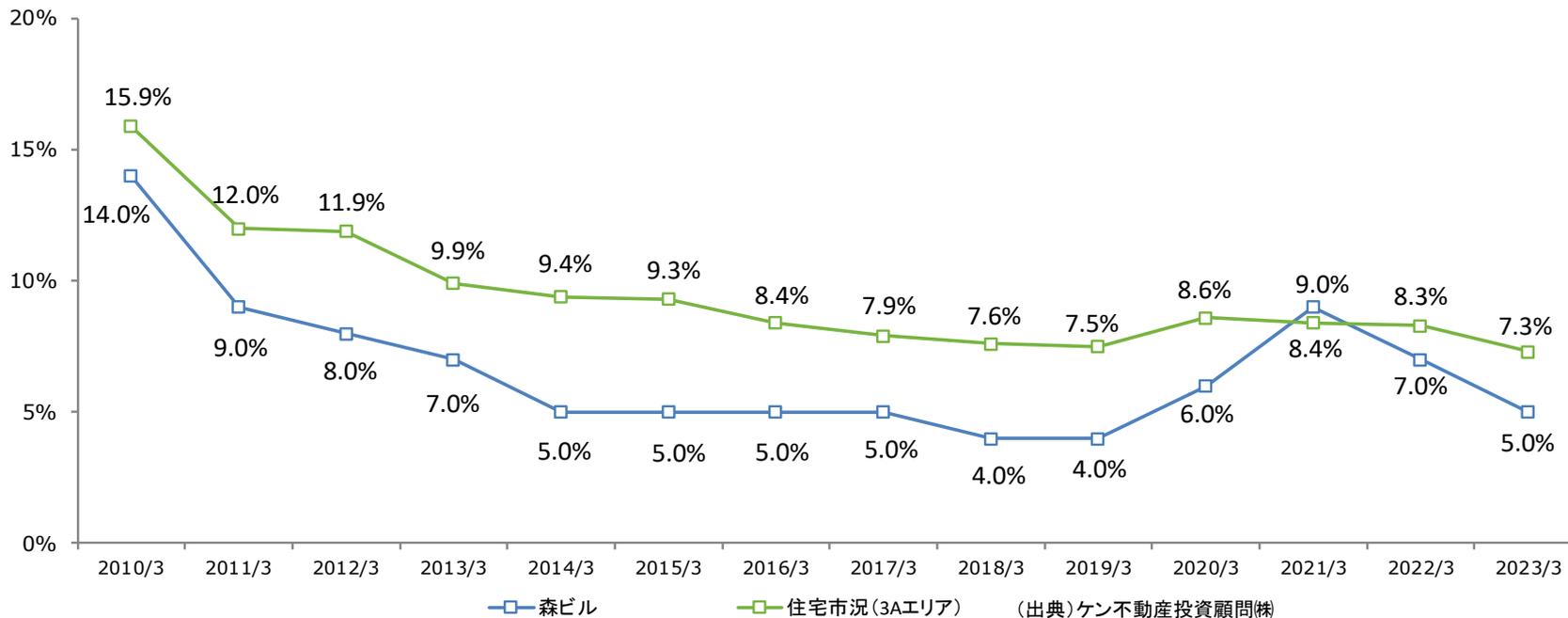


セグメント別概要(賃貸)～空室率～

■ オフィス空室率



■ 住宅空室率



(単位:億円)

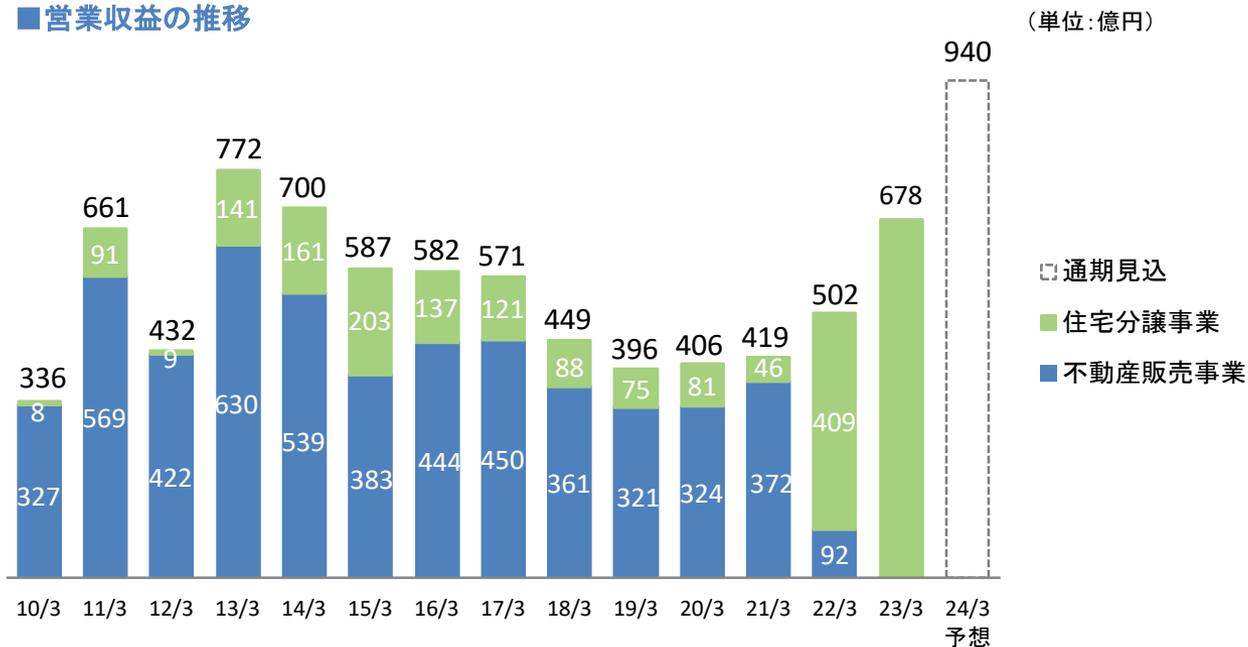
	2022/3	2023/3	前期比	2024/3 予想
営業収益	502	678	+176	940
投資家向け不動産販売事業	92	-	△92	-
個人顧客向け住宅分譲事業	409	678	+269	-
営業利益	278	337	+59	510

■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	2023/3	前期比	2024/3 予想
営業収益	171	259	+87	360
ホテル事業	111	184	+72	-
会員制クラブ事業	39	52	+13	-
ゴルフ事業	20	22	+1	-
営業利益	△ 40	10	+51	30

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



■ 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

- 「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月期 セグメント別概要(海外)

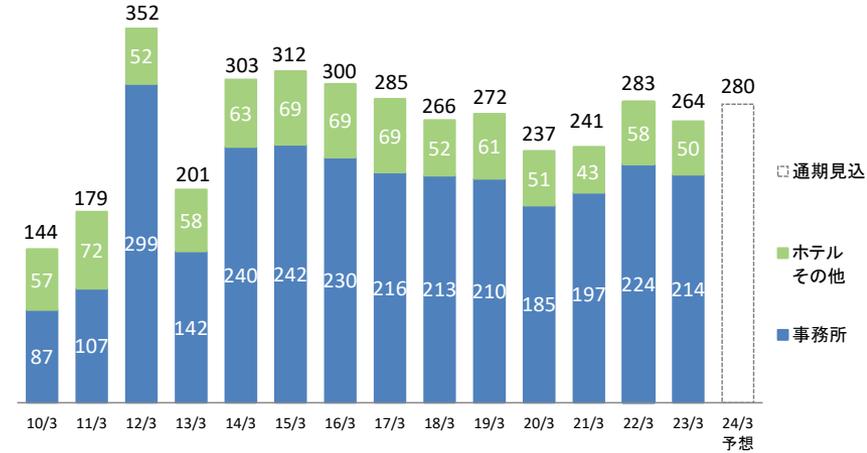
	2022/3	2023/3	前期比	2024/3 予想
営業収益	283	264	△18	280
事務所	224	214	△10	-
ホテルその他	58	50	△7	-
営業利益	98	86	△11	85

(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

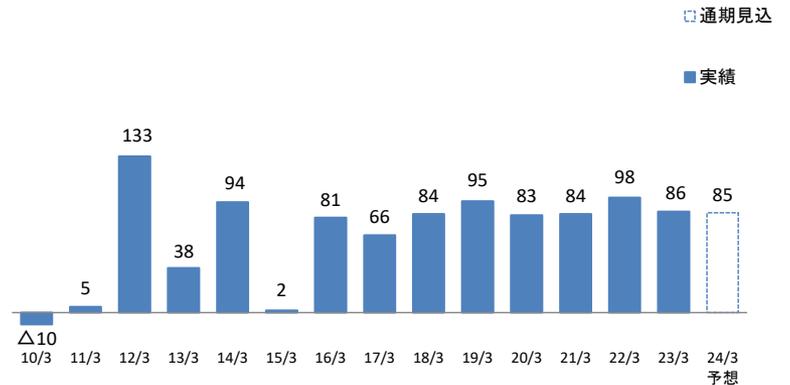
■営業収益の推移

(単位:億円)



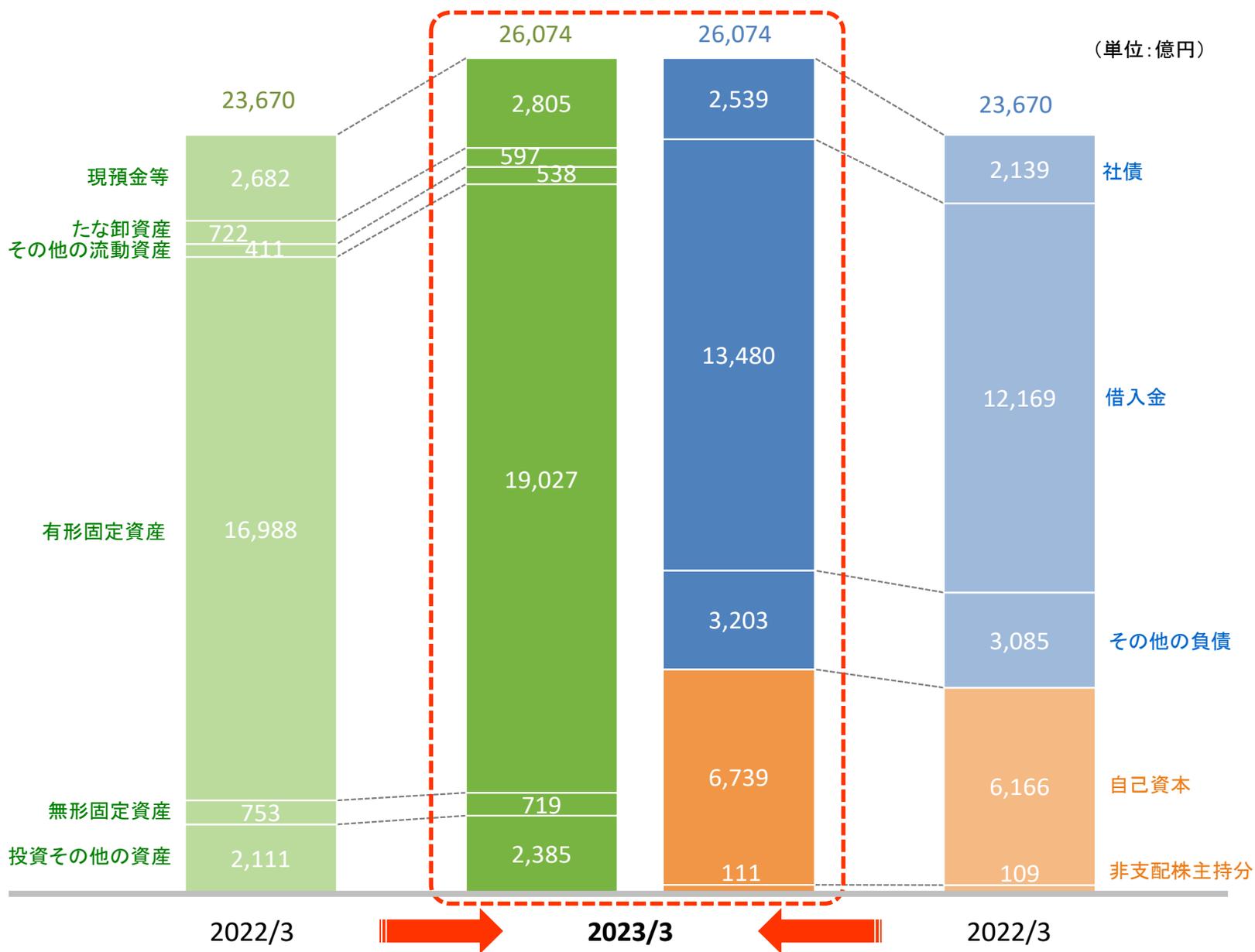
■営業利益の推移

(単位:億円)

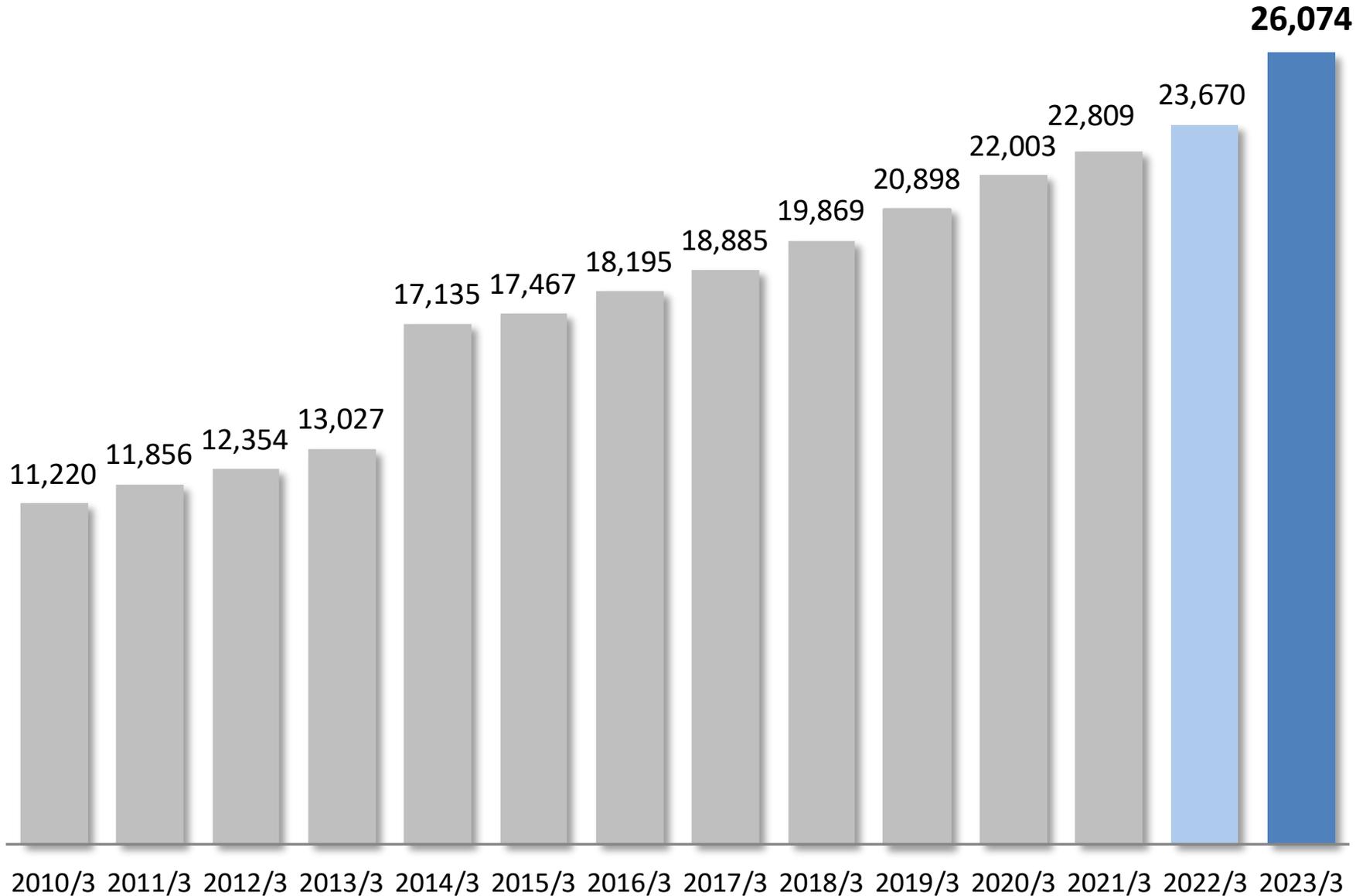


2023年3月期 連結貸借対照表の概要

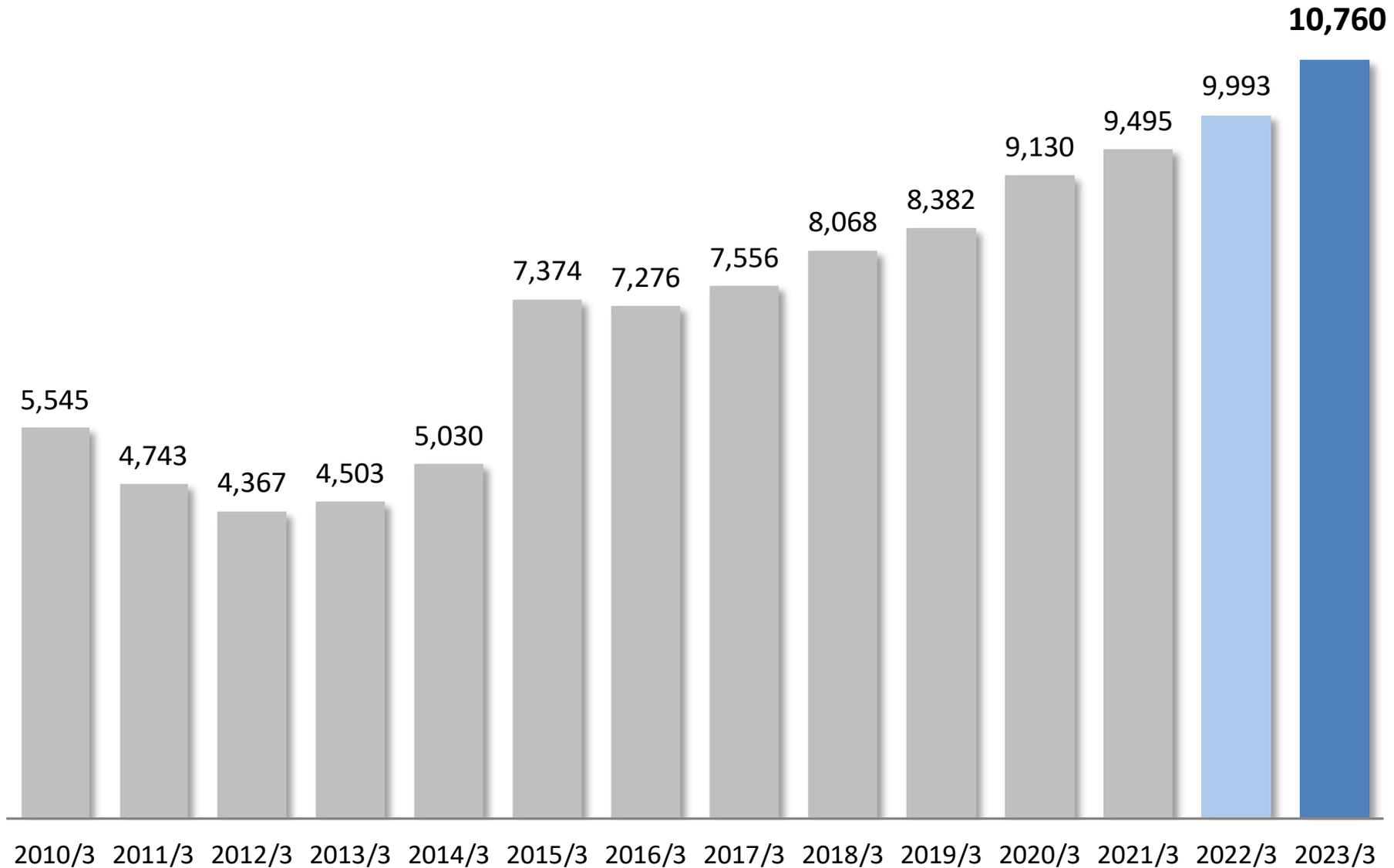
(単位: 億円)



(単位:億円)

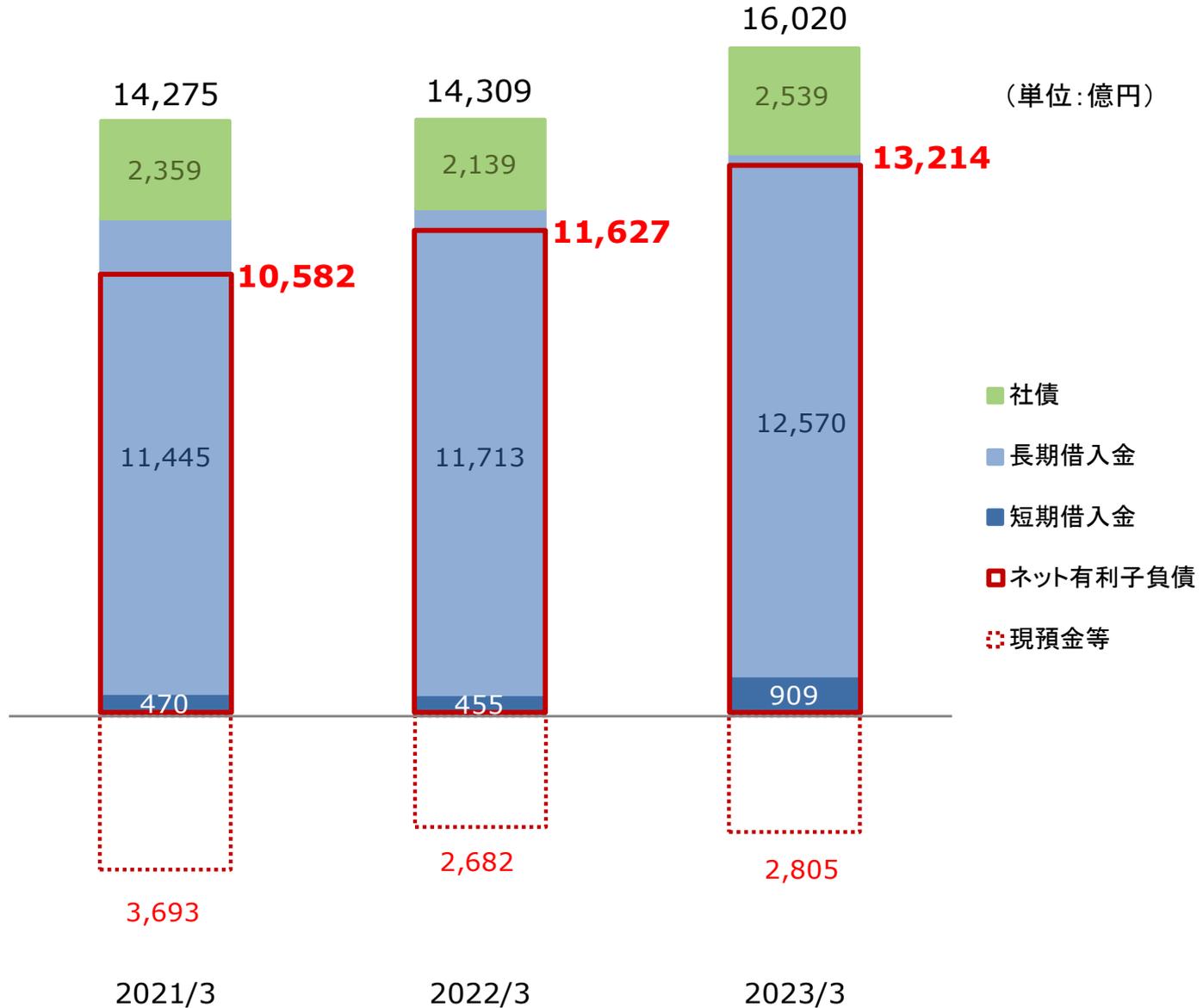


(単位: 億円)



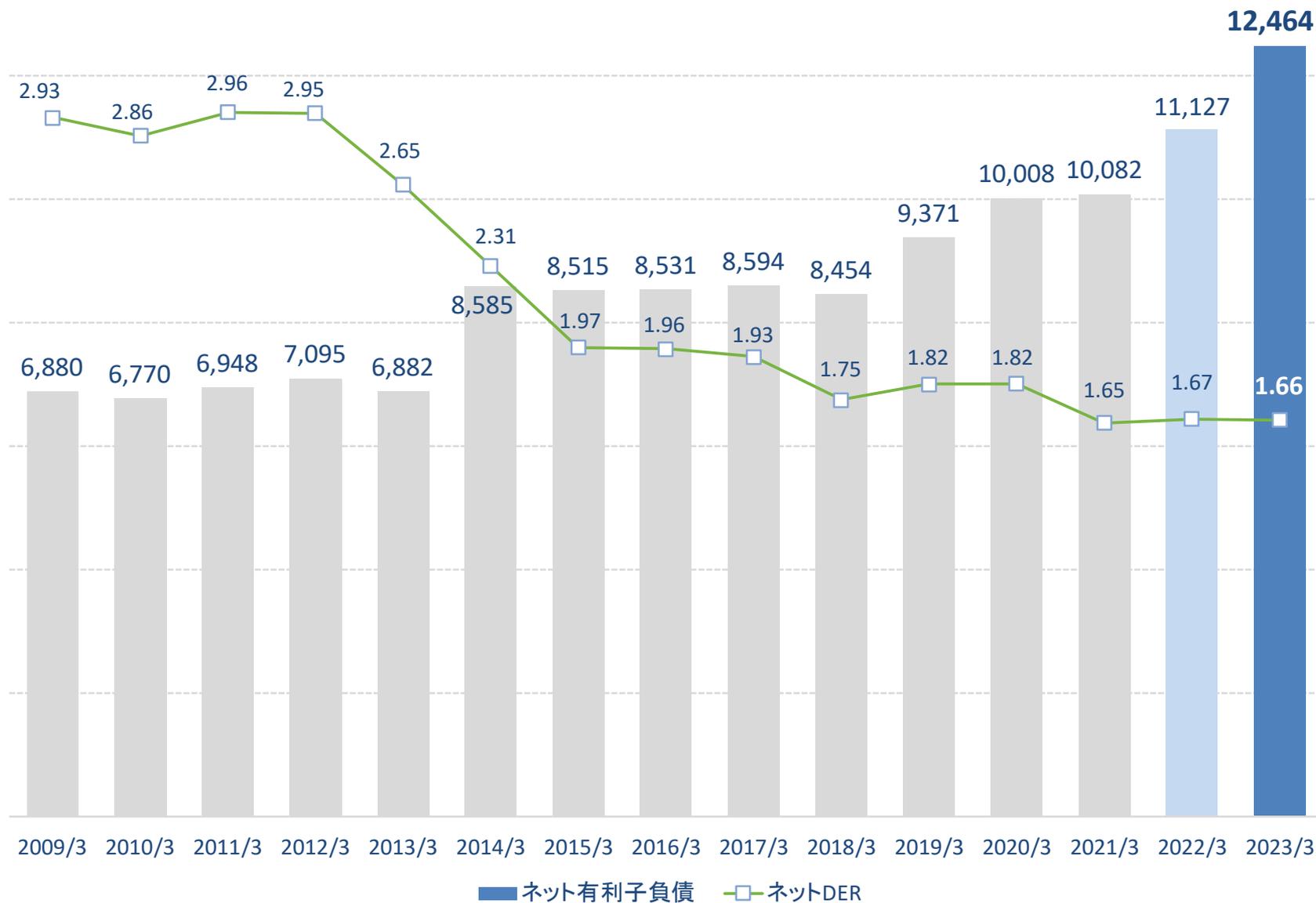
※有価証券報告書の「貸貸等不動産関係」より

2023年3月期 有利子負債の状況

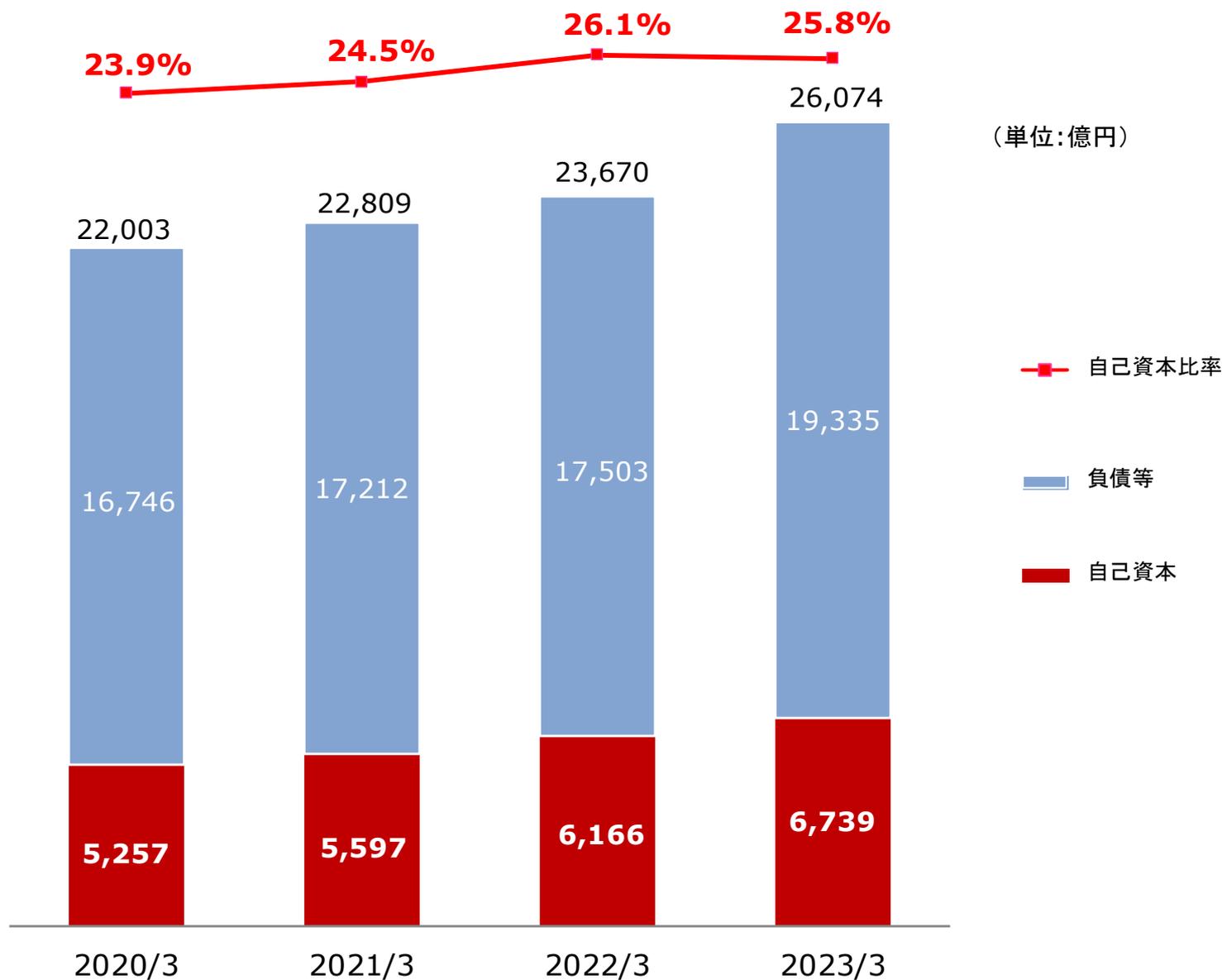


ネット有利子負債、ネットDERの推移(ハイブリッド証券考慮後)

(単位:億円)



2023年3月期 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)

(単位:億円)



01 2023年3月期 通期決算概要

02 2024年3月期 業績予想

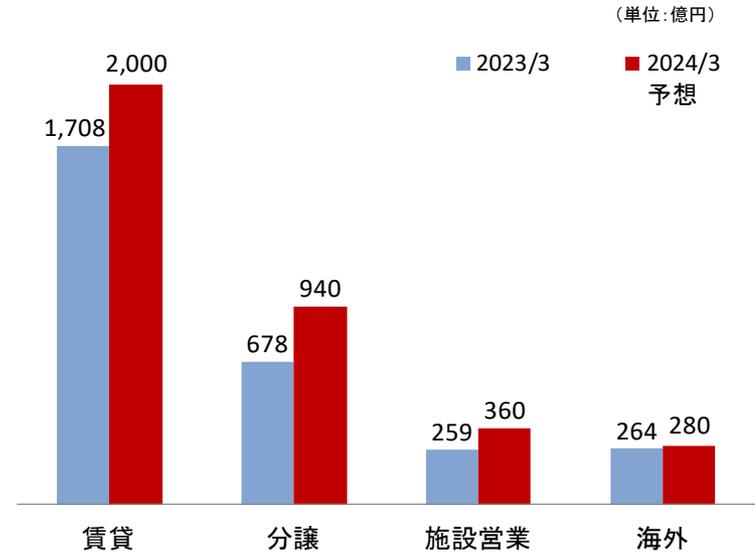
03 サステナビリティ(ESG)の取り組み

04 現在計画・進行中の当社プロジェクト

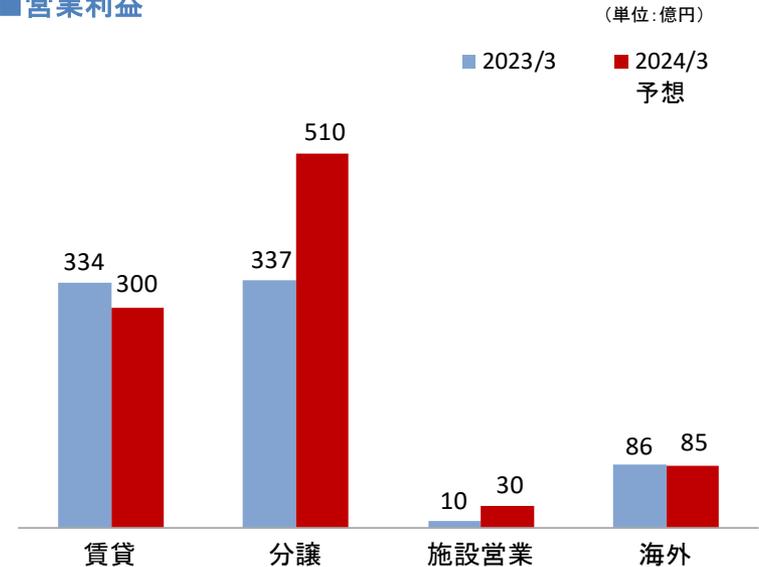
05 参考資料

	2023/3	2024/3 予想	(単位:億円) 前期比
営業収益	2,855	3,530	+674
賃貸	1,708	2,000	+291
分譲	678	940	+261
施設営業	259	360	+100
海外	264	280	+15
営業利益	628	755	+126
賃貸	334	300	△34
分譲	337	510	+172
施設営業	10	30	+19
海外	86	85	△1
経常利益	599	650	+50
親会社株主に帰属する 当期純利益	437	470	+32

■ 営業収益



■ 営業利益



01 2023年3月期 通期決算概要

02 2024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

トップメッセージ(抜粋)

森ビルグループは、「都市を創り、都市を育む」という仕事を通じて、持続可能な社会の実現や地域の発展、人々の安全・健康・幸福に貢献し、世の中になくてはならない会社であり続けます。

都市はあらゆる人間活動の舞台です。

都市づくりを担う者は、そこに生きる人々の未来に責任を持たなくてはなりません。社会や地球の未来に対する責任も負っています。

私たちは、「ESG」や「SDGs」といった言葉が脚光を浴びるずっと前から、都市再開発事業という方法で、地元の皆様とともに持続可能な都市づくりに取り組んできました。「アークヒルズ」(1986年竣工)をはじめ、「六本木ヒルズ」(2003年竣工)、「虎ノ門ヒルズ」(2014年竣工)など、数々の「ヒルズ」の街そのものが、サステナビリティに対する私たちの信念とこれまでの取り組みを表しています。



代表取締役社長 辻 慎吾

アークヒルズの再開発に取り組んでいた40年前は、「都市開発は環境やコミュニティを破壊する」といわれていた時代でした。私たちはそうした概念をくつがえしました。『緑に覆われた超高層都市～ヴァーティカル・ガーデンシティ構想～』を掲げ、開発前の街よりもはるかに豊かな緑やコミュニティを創り出し、災害に強い街に再生しました。

都市は何百年も続きます。私たちは街や建物の完成を「終わり」ではなく、「始まり」と捉えています。地元の人々と創り上げた街が何十年後も輝き続けるように、私たちは責任を持って育み続けます。六本木ヒルズではタウンマネジメントの仕組みと組織を独自に創り上げ、時代の変化、テクノロジーの進化、刻々と変わる地域の課題や利用者のニーズに対応しています。この組織を軸に、様々なイベントやコミュニティ活動などを通じて、人、企業、街、そして地域社会をつないできました。

2023年に竣工する「麻布台ヒルズ」は「Modern Urban Village – Green & Wellness」をコンセプトに掲げています。コロナ禍で世界中の人々が健康や幸福の大切さを痛感し、その基盤となる環境にも目を向けています。このプロジェクトは、街全体で健康と幸福をサポートする仕組みを組み込むとともに、再生可能エネルギーの電力を100%供給する街を実現し、世界的な重要課題に対する一つの解を示す都市モデルとして世界に発信していきます。さらに、このプロジェクトだけでなく、既存のヒルズも含めた広域エリアでの「都市と自然の共生」「都市の脱炭素化」「資源循環型の都市づくり」を進めていきます。

都市に対する責任、未来に対する責任は、会社はもちろんのこと、社員ひとりひとりが担うものでもあります。企業としての健全性や持続性はもとより、社員ひとりひとりが心身ともに健康で都市づくりに打ち込める環境や体制づくりに注力し、「森ビルらしい都市づくり」をさらに進化させていきます。

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



良好な都市環境
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
エコシステムの創出



文化・芸術
の発信

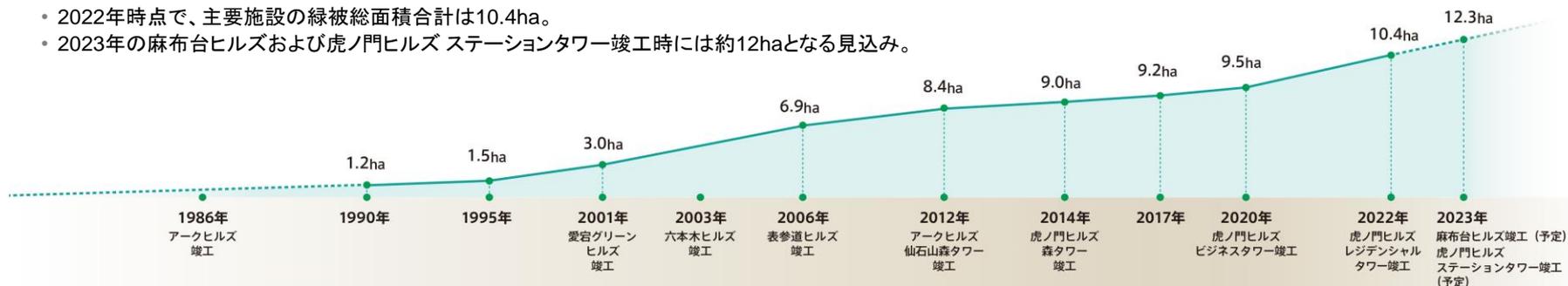
Environment

Social

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"> ・緑地の創出・メンテナンスの実施による緑被率の増加 ・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 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・脱炭素化社会への貢献 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・<u>2030年度目標のSBTi認定(1.5°C水準)取得</u>、CDP2022 気候変動 A- 評価取得 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・サステナビリティ認証への対応 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <hr/> <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 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・街の運営を通じた社会への貢献 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・人権の尊重 ・ダイバーシティの推進 ・人材育成 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・健康で快適な職場環境とワークライフバランスの推進 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・サプライチェーンマネジメント <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・「パートナーシップ構築宣言」への参画
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 <hr/> <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

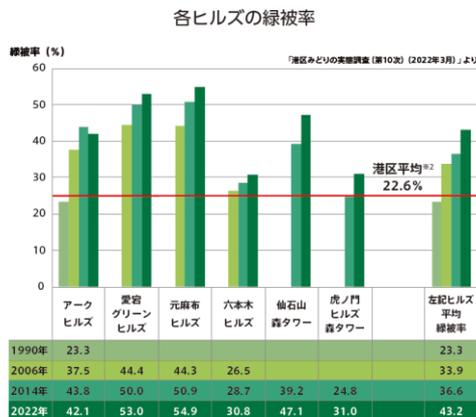
大規模な都市緑化

- 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。
- 2022年時点で、主要施設の緑被総面積合計は10.4ha。
- 2023年の麻布台ヒルズ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。

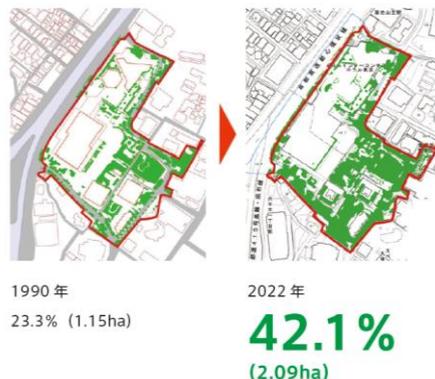


緑被率の拡大

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

六本木ヒルズの温熱画像(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

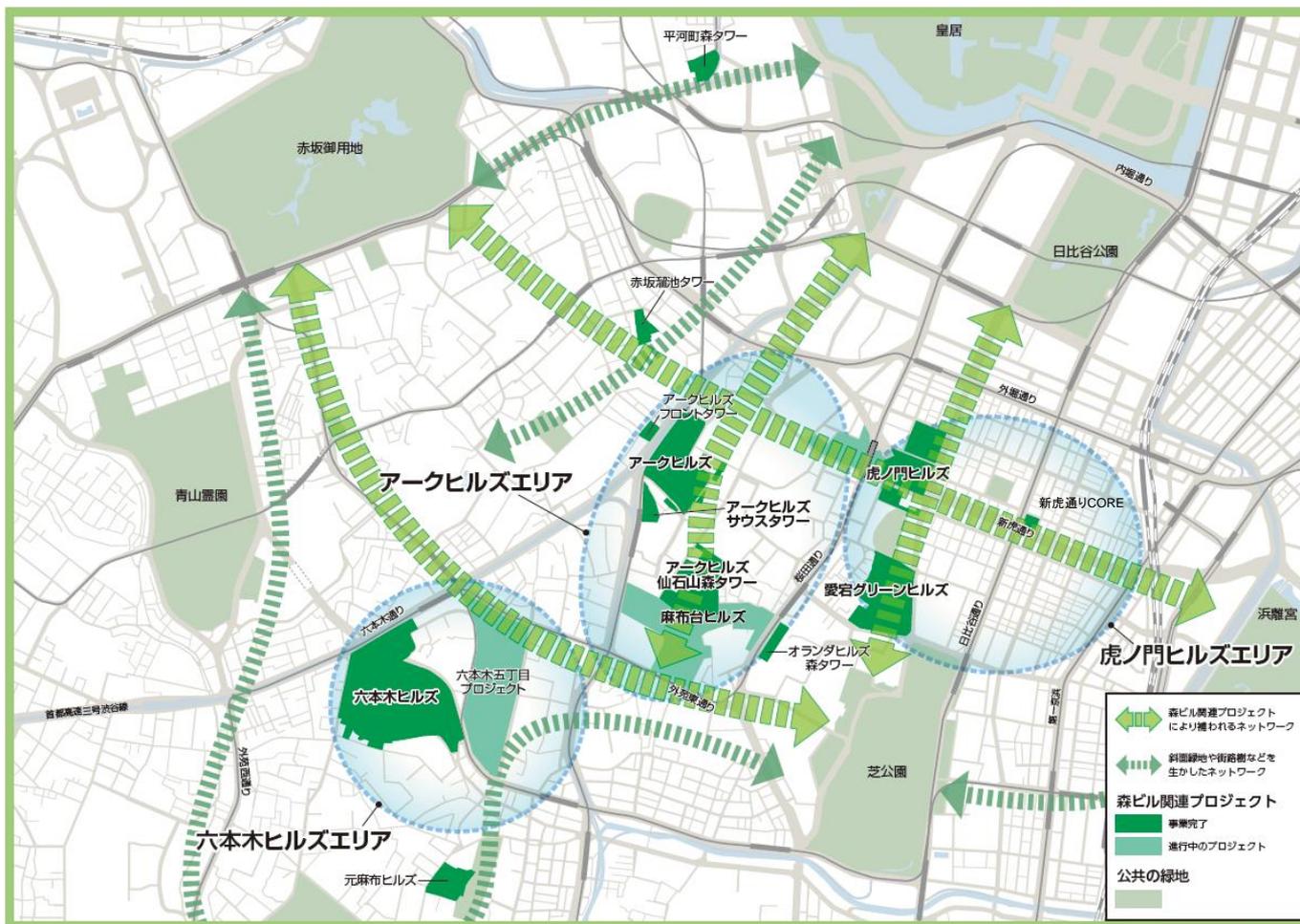
※1 緑被率(=緑地面積÷敷地面積×100%)：「東京都緑被率マニュアル」に基づき、航空写真を利用して算出
 ※2 港区平均緑被率：「港区みどりの実態調査(第10次)」2022年3月刊行より

サステナビリティ(ESG)の取り組み

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」などに沿って、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

イニシアティブの賛同・参画



SBTi

- 2030年度に向けた中期目標SBTi認定(1.5°C水準)取得

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



CDP

気候関連情報開示プラットフォーム

- 2022年気候変動部門A-評価を取得
- サプライチェーンエンゲージメントリーダー2022に選出

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

RE100

RE100

- RE100参加(2030年度までに達成)
- 2022年度末時点で国内の電力需要の約7割(テナント専有部含む)を再エネ化

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



TCFD

気候変動関連財務情報開示

- TCFD提言への賛同
- 2022年11月よりホームページにて情報開示

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

サステナビリティ(ESG)の取り組み

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

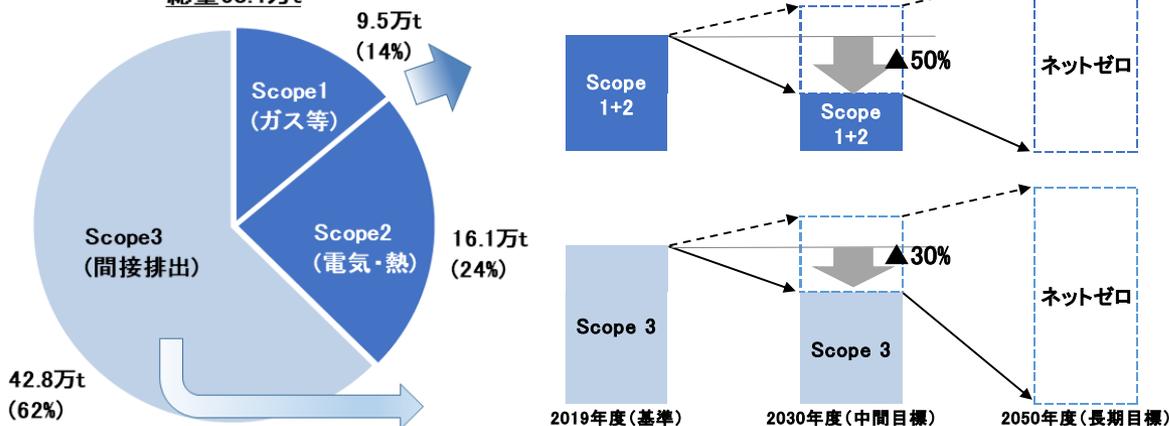
温室効果ガス排出量実績データ (単位:t-CO2)

	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	427,598	-	484,620 +13.3%

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 (Scope1、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	4,505	120,911
12. 販売した製品の廃棄	180	-
13. リース資産(下流)	5,080	-
14. フランチャイズ	-	-
15. 投資	-	-
合計	427,598	484,620

森ビルグループ2019年度CO2排出量
総量68.4万t



※2022年度実績は2023年夏頃HP上で開示予定

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未満	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。

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℃未満シナリオ】 IEA※1 SDS※2(WEO※32020および2021)、IEA NZE※4(WEO2020および2021)

【4℃シナリオ】 IPCC※5 RCP8.5(AR6 WG1 SPM※6)、IEA STEPS※7(WEO2020および2021)

※1 IEA: International Energy Agency(国際エネルギー機関)

※2 SDS: Sustainable Development Scenario

※3 WEO: World Energy Outlook

※4 NZE: Net-Zero Emissions by 2050 Scenario

※5 IPCC: Intergovernmental Panel on Climate Change(気候変動に関する政府間パネル)

※6 AR6 WG1 SPM: 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

※7 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℃未満及び4℃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

サステナビリティ(ESG)の取り組み

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/CS(新築)	WELL
既存ビル	アーク森ビル	1986		S					
	愛宕グリーンヒルズMORIタワー	2001		S				(凡例)	
	六本木ヒルズ森タワー	2003		S					
	アークヒルズ仙石山森タワー	2012		S					
	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2014		S					
	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	2020	S			Platinum (虎ノ門ヒルズエリア)	Gold		
	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	S					Platinum (A1街区)	Platinum 取得予定 (A1街区)
	麻布台ヒルズ	2023	S (A街区)		S (A街区)	Platinum		Platinum (A街区)	Platinum 取得予定 (A街区)
海外	上海環球金融中心	2008					Platinum (オフィス)		
	恒生銀行大廈	1998					Platinum		
	JAKARTA MORI TOWER	2022							Gold

※LEED BD+C/CS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。

新築プロジェクトでの認証取得



©Dbox for Mori Building Co.

麻布台ヒルズ

- ・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/CS(建物)A1街区オフィス・商業部分／Platinum予備認証取得
- ・WELL A1街区オフィス・商業部分／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/CS(建物)A1街区オフィス・商業部分／Platinum予備認証取得
- ・WELL A1街区オフィス・商業部分／予備認証取得(竣工後Platinum取得予定)

サステナビリティ(ESG)の取り組み 「麻布台ヒルズ」と「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」 「WELL」と「LEED ND」「LEED BD+C/CS」の予備認証(最高ランク)を取得

- 「麻布台ヒルズ(A街区)」と「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー(A-1街区)」が、オフィス・商業施設部分で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プラチナランクを取得予定。
- 「麻布台ヒルズ」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、最高ランクのプラチナ予備認証を取得。
- さらに、「麻布台ヒルズ(A街区)」および「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー(A-1街区)」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、オフィス・商業施設部分で最高ランクのプラチナ予備認証を取得。「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麻布台ヒルズの低層棟(イメージ)



虎ノ門ヒルズ 森タワーのオーパール広場

【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。
「麻布台ヒルズ」のA街区は、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)」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。
「麻布台ヒルズ」によるNDカテゴリーの**プラチナランクの取得は、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プラチナ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

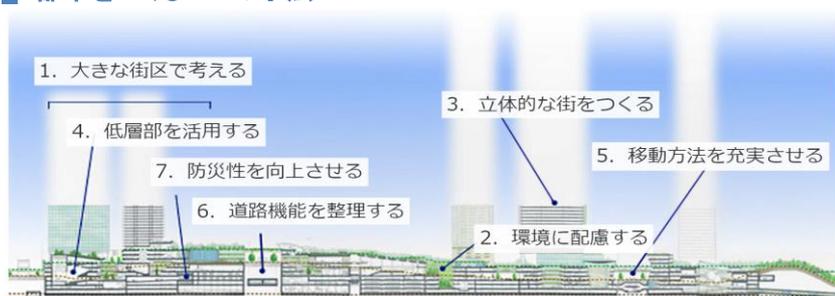


アークヒルズ開発当時、地元説明会の様子



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



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



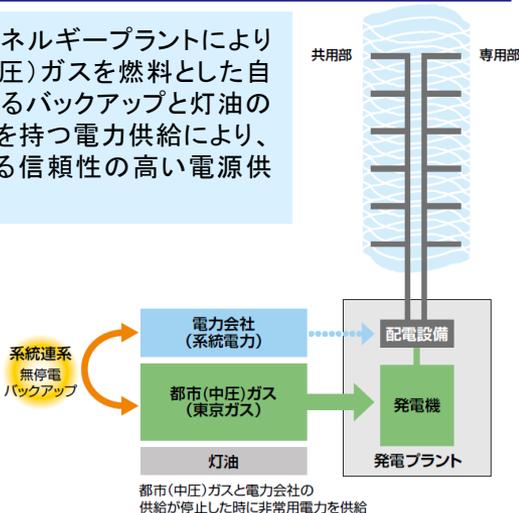
オイルダンパー



アンボンドブレース

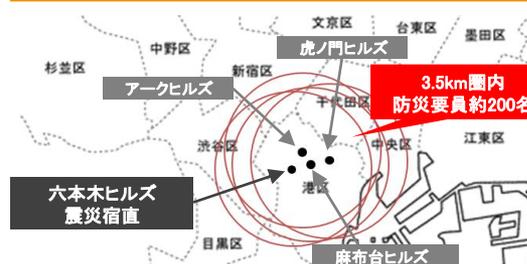
独自のエネルギープラントによる安定的な電力供給

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)ガスを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



震災対策組織

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

サステナビリティ(ESG)の取り組み

4. 社会(S)の取り組み③

文化・芸術の発信



展示風景:「ワールド・クラスルーム:現代アート of 国語・算数・理科・社会」森美術館(東京)2023年」撮影:古川裕也

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。

ステークホルダーとの協働



六本木ヒルズ盆踊り

「つくり、参加し、楽しむ」地域コミュニティイベントとして六本木ヒルズ自治会が主催となる盆踊りを開催。近隣の「麻布十番納涼まつり」と同時開催することで、地域連携に取り組んでいる。

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。

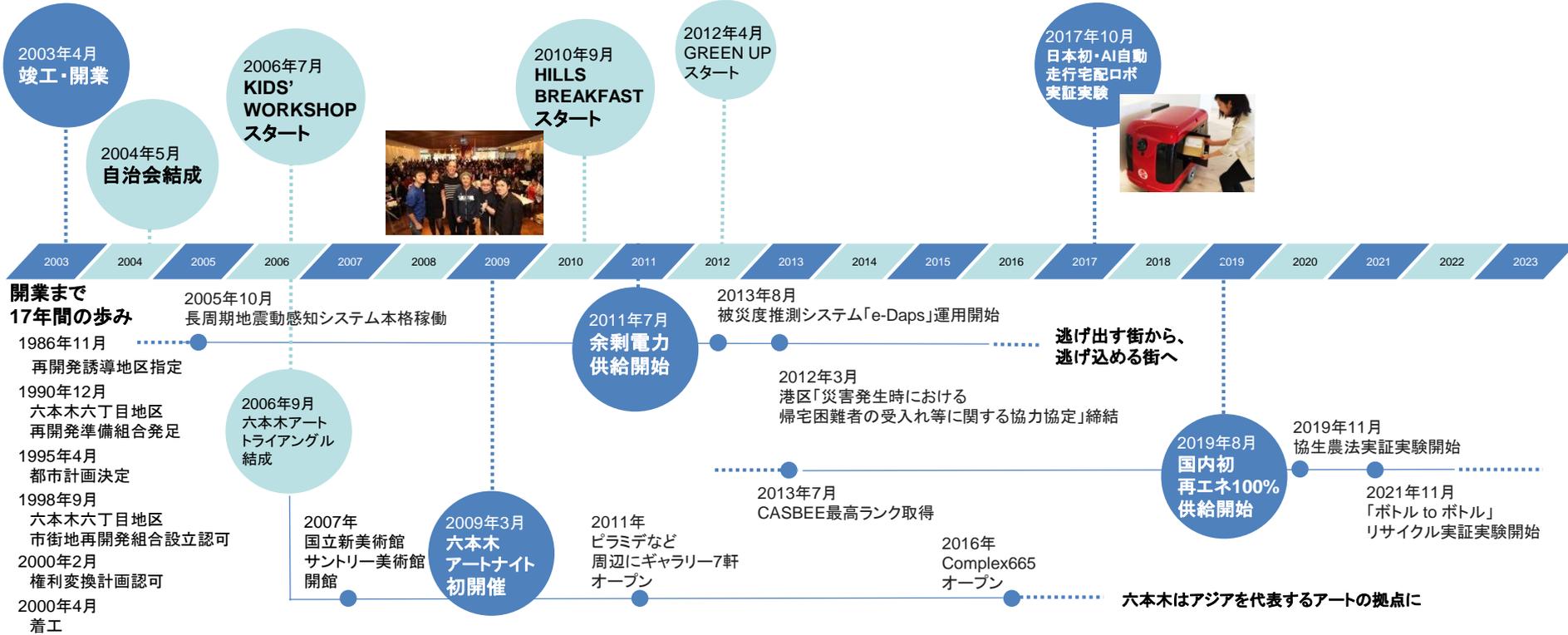


ヒルズ街育プロジェクト

未来を担う子どもたちに、街づくりのノウハウや街の魅力を伝えるとともに、次世代の都市のあり方を考える機会として実施。2007年の開催以降、延べ16,000名以上の方々が参加。

4. 社会(S)の取り組み④ 「都市を創り、都市を育む」理念に基づく街づくり

開業20年を迎えた六本木ヒルズのタウンマネジメント



再開発で安全・安心な街に
再開発前は、15m以上の高低差で分断されたエリアに、木造低層住宅が密集。また、狭い一方通行の道路で、消防車が入れず防災上の課題を抱えた地域でした。



街を育むコミュニティ
再開発を進めた約400件の地権者の皆さんを中心に「六本木ヒルズ自治会」を結成。以降、盆踊りから震災訓練まで、都心にありながら地域に根差した、様々なコミュニティ活動を続けてきました。



広がるコミュニティ活動
20年で様々な活動が生まれました。月1回の清掃活動「六本木クリーンアップ」は、今までに170回開催し、2万人以上が参加。2010年にはじまった朝のトークイベント「HILLS BREAKFAST」には650名以上が登壇しています。



街を舞台に学びを提供
子どもの学びの場も数多く提供してきました。夏休みのKIDS' WORKSHOPには、2011年からテナント企業も参加し、六本木ヒルズでしか経験できないプログラムを展開。今までに4万人以上が参加しました。



東京のアートの中心に
文化都心として、森美術館を運営するほか、2009年から六本木アートナイトを東京都などと共催。周辺には美術館やギャラリーが集積し、六本木はアジアを代表するアートの拠点になりました。



屋上緑化を超えて
地上45mのけやき坂コンプレックスの屋上庭園は、それ自体が地震の揺れを制御するダンパーになっている他、水田では地域の皆さんと稲作が行われ、コミュニティ活動の場としても活用されています。



イベントは東京の風物詩に
四季折々のイベントを通年で開催し、街に賑わいを創出しています。クリスマス時期には約700万人が訪れ、白と青のLEDで彩られたけやき坂のイルミネーションは東京の冬の風物詩として定着しました。

4. 社会(S)の取り組み⑤

従業員への取り組み

- 女性活躍の促進： ※数値は2022年度実績
従業員女性比率(正社員) 32.6%
女性管理職比率 7.2%(目標:2026年3月末までに10%)
採用者女性比率(新卒・中途) 48.0%
- 育児休業取得の促進: 男性90.3%、女性100%
- 健康に関する重点取り組み項目の2023年度目標

重点取り組み項目	目標指標	2023年度目標
生活習慣病予防	生活習慣病予備軍の減少 * 特定保険指導対象者率	13%
メンタルヘルスの向上	従業員の元気度 * ストレスチェックにおける結果	偏差値53
働き方の見直し (従業員の生産性向上)	1. アブゼンティーズムによる損失 * 欠勤日数計/全社員人数	0.50日
	2. プレゼンティーズムによる損失 * WHO-HPQ調査による	30.00%
	3. ワークエンゲージメント * ストレスチェックにおける結果	偏差値54

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2023(ホワイト500)」に2年連続で認定
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2023(ホワイト500)」に2年連続で認定された。
- 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、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。

- 過去5年間に複数回発注実績のある取引先約1,400社に対して本ガイドラインを送付し、周知を促進しました。
- サプライチェーンに及ぼす影響が特に大きいと考えられる取引先に対して、本ガイドラインに沿った取り組み状況を確認するため、アンケート調査の実施を進めています。2022年度は当社のサプライチェーンにおいて、特に重要な役割を担い、発注ボリュームの多い新築工事を施工する総合ゼネコン5社を対象に調査を実施しましたが、著しい問題は発見されませんでした。調査結果は各社にフィードバックし、サステナビリティに関する取り組みのさらなる推進を求めています。

「パートナーシップ構築宣言」への参画

当社は、内閣府などが開催する「未来を拓くパートナーシップ構築推進会議」において策定された「パートナーシップ構築宣言」に参画しています。「パートナーシップ構築宣言」は、サプライチェーン全体の共存共栄と規模・系列などを超えた新たな連携や、親事業者と下請事業者との望ましい取引慣行の遵守を宣言するものです。



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と運用状況を監査し、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

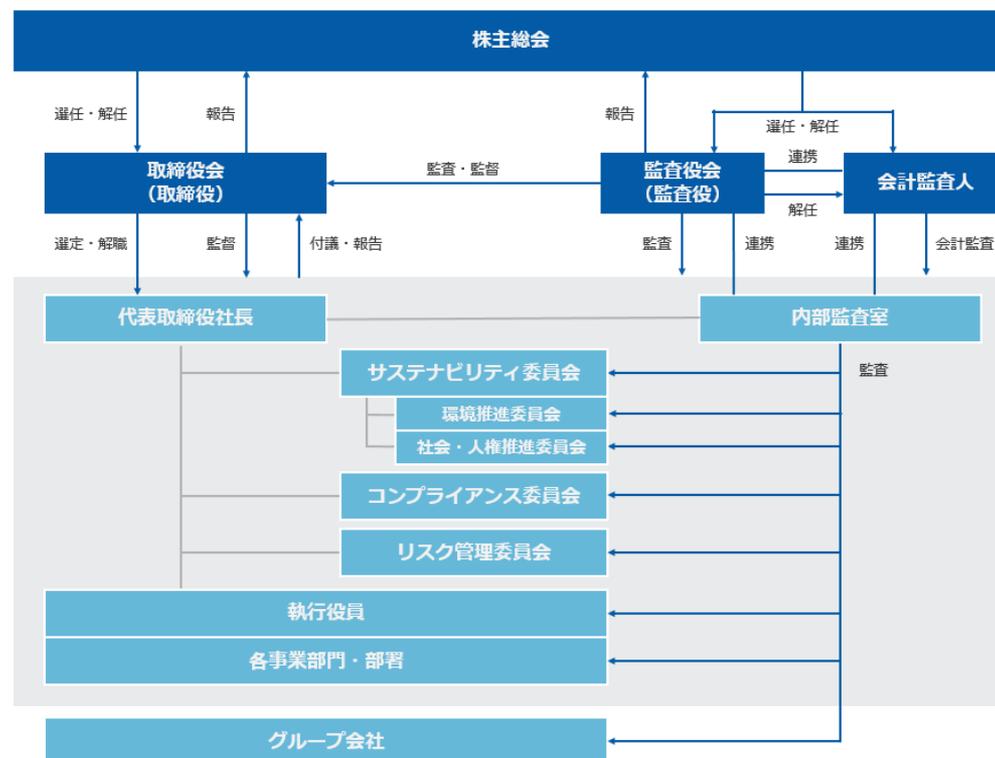
- 当社のサステナビリティに関する方針・目標・計画を定め、全社横断的な実行・進捗状況の監督およびモニタリングを行っている。

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。

6. サステナブルファイナンスの推進

累計1,100億円のグリーンボンドを発行

- 2023年3月末時点でグリーンボンドを累計1,100億円発行。
- 2022年10月に発行した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「麻布台ヒルズ」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、資金調達が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
資金用途	麻布台ヒルズのA街区保留床取得資金	麻布台ヒルズのA街区設備資金	麻布台ヒルズの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)

「麻布台ヒルズ」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861,700m²
- 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 A街区 予備認証取得(竣工後Platinum取得予定)

E(環境):主なKPI・数値データ

緑被率

指標	目標	目標年	2020年	2021年
全体緑被率 (%)	概ね38	2030年	36.2	36
総緑被面積 (ha)	—	—	9.6	9.5
調査対象エリア* (数)	—	—	10	10

*アークヒルズ、アークヒルズ 仙石山森タワー、アークヒルズ サウスタワー、愛宕グリーンヒルズ、元麻布ヒルズ、オランダヒルズ、表参道ヒルズ、六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズ 森タワー、虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー(以上2021年までの竣工)、虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー(2022年竣工)、虎ノ門ヒルズ ステーションタワー(2023年竣工予定)、麻布台ヒルズ(2023年竣工予定)

緑化関連データ (取得物件)

認証名	対象物件	取得年	有効期限	ランクなど
JHEP	アークヒルズ 仙石山森タワー	2012	2027年9月	AAA
	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2015	2025年1月	AAA
SEGES (都市のオアシス)	アークヒルズ	2013	2025年3月	—
	六本木ヒルズ	2013	2025年3月	—
	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2017	2023年3月	—
江戸のみどり登録緑地	アークヒルズ 仙石山森タワー	2017	定めなし	優良緑地

JHEP(ジェイヘップ):生物多様性の保全への貢献度を客観的・定量的に評価する認証

RE100進捗状況

スコープ	目標	2019年度	2020年度	2021年度
電力使用量 (MWh)	2030年度までに100%	391,259	371,537	378,781
再エネ電力量 (MWh)		5,049	7,497	9,114
再エネ利用率		1.30%	2.00%	2.40%

1次エネルギー消費量 (省エネ法/森ビル株式会社報告分)

スコープ	目標	2019年度	2020年度	2021年度
エネルギー使用量 (kL)	—	11,651	10,271	10,229
エネルギー使用原単位 (kL/m ²)	年間1%削減	0.0307	0.032813	0.03247
対前年度削減率 (%)	—	—	▲6.87	1.04

温室効果ガス排出量 (東京都環境確保条例/森ビル株式会社報告分)

スコープ	目標	2019年度	2020年度	2021年度
CO2原単位 (Kg-CO2/m ²)	—	79.09	67.3	69.57
対前年度削減率 (%)	—	3.2	16.4	▲2.72

水資源

指標	目標	2019年度	2020年度	2021年度
上水使用量 (m ³)	—	1,627,806	1,151,144	1,109,296
下水使用量 (m ³)	—	1,728,905	1,200,619	1,188,647
水使用原単位 (m ³ /m ²)	前年度以下	0.73	0.52	0.49

廃棄物量・廃棄物再利用量

指標	目標	2019年度	2020年度	2021年度
m ² 当たりの廃棄物量 (Kg/m ²)	前年度より削減	5.28	3.05	3.16
廃棄物総量 (t)	—	7,419	4,765	4,840
廃棄物再利用率 (%)	75%	50.20%	53.90%	52.50%
廃棄物再利用量 (t)	—	3,724	2,570	2,545
非リサイクル廃棄物量 (t)	—	3,695	2,195	2,295

S(社会):主な数値データ

ダイバーシティ関連 単位: %

	目標	目標年	2019年度	2020年度	2021年度
女性管理職比率	10	2025年度	5.8	6.6	7.3
全社員に対する女性社員の割合	—	—	32.7	33.1	34.2
新卒採用者数における女性社員の割合	—	—	28.9	36.8	36.4
障がい者雇用率	—	—	1.99	2.19	2.05
有給休暇取得率	—	—	74.1	62.1	69.5
男性の育児休業取得率	—	—	78	76	80
女性の育児休業取得率	—	—	100	100	100
育児休業復職率	—	—	100	100	100

健康経営関連

	目標	目標年	2019年度	2020年度	2021年度
健康診断受診率 (%)	—	—	100	100	100
ストレスチェック受検率 (%)	—	—	95	95	98
喫煙率 (%)	—	—	17	15	13
退職者数 (人)	5人以下	2023年度	9	6	5

労働安全衛生

	目標	目標年	2019年度	2020年度	2021年度
労働災害件数 (通勤災害除く)	0	2023年度	8	2	1
休業災害度数率 (%)	—	—	0.31	0	0.29
月平均時間外勤務時間数 (時間)	—	—	26.5	22.7	26.9
労働安全衛生に関する研修受講者数	—	—	57	49	44

01 2023年3月期 通期決算概要

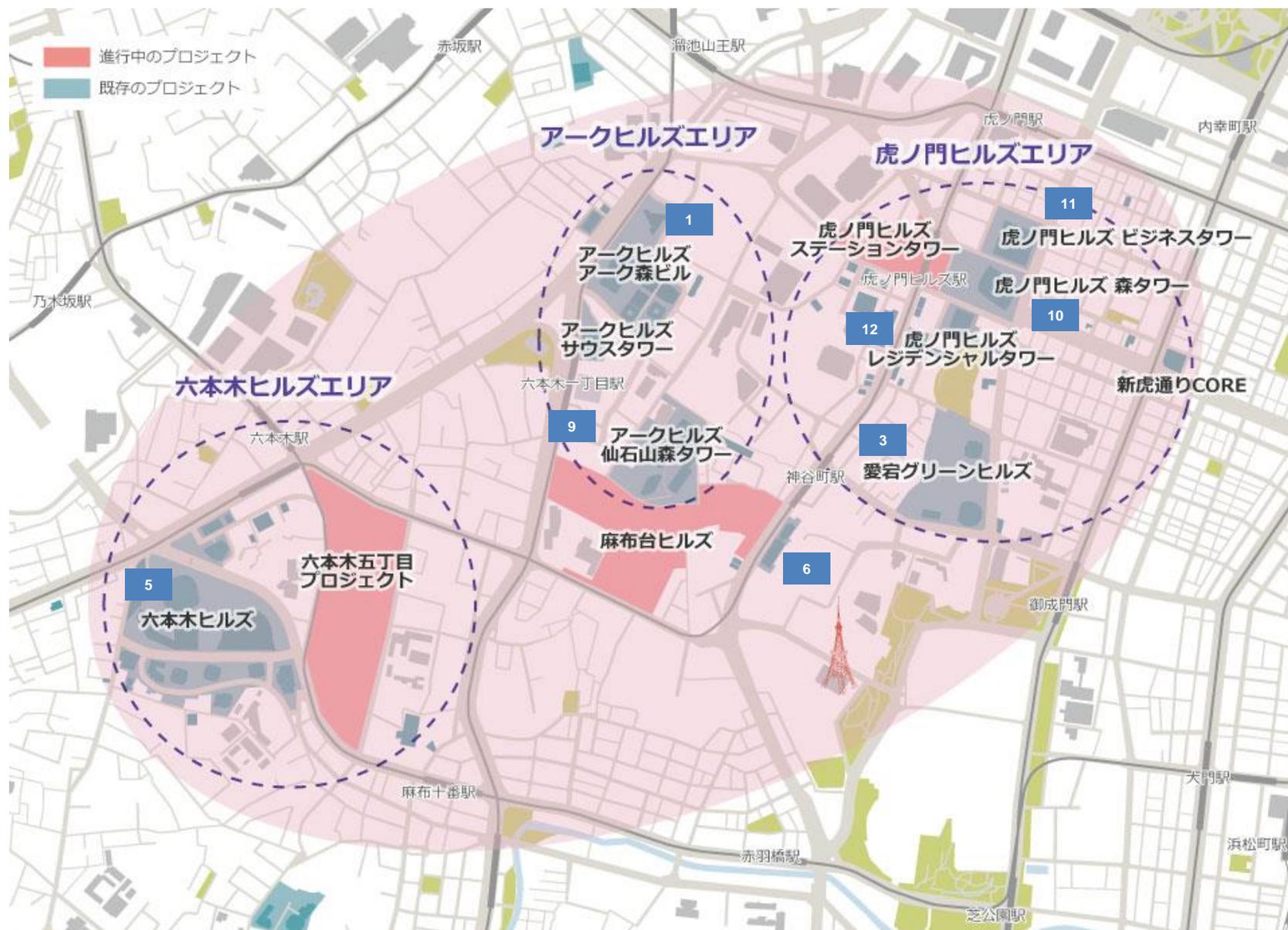
02 2024年3月期 業績予想

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

現在計画・進行中の当社プロジェクト



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㎡	

- 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅と街の一体的な開発によって地下鉄駅前広場「ステーションアトリウム」(約2,000㎡)が誕生。
- 都市機能と交通機能が連携・補完しあうことで生まれる3層吹き抜けの広大な空間は、全天候型でありながら自然光が注ぎ込み、地下にいることを忘れさせるほど明るく開放的。これまでの日本の地下鉄駅にはなかったような豊かな空間を実現。
- 「ステーションアトリウム」にはイベントスペースや商業ゾーンが直結・連続しており、朝から夜まで人の流れが絶えない、賑わい溢れる街の玄関口となる。



ステーションアトリウム(イメージ)
©DBOX for Mori Building Co., Ltd.

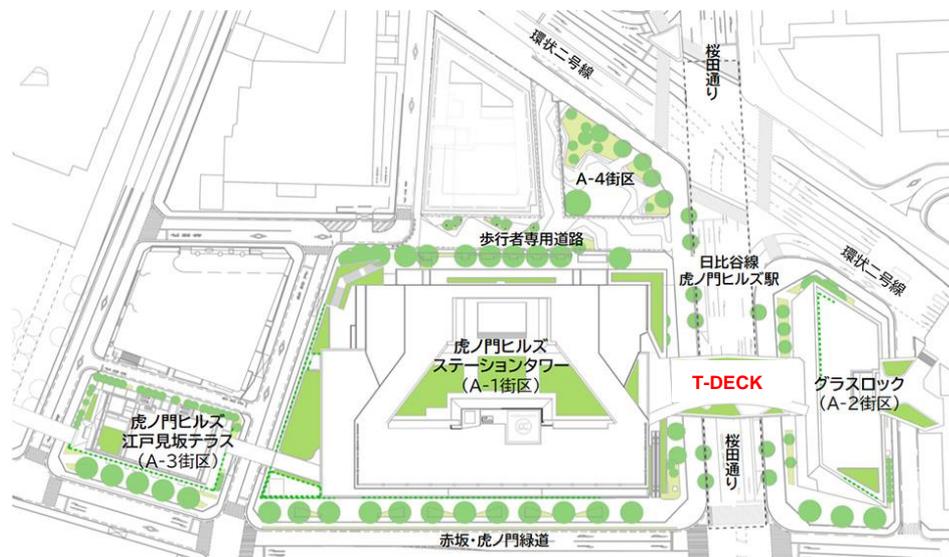


低層部断面図(イメージ)

- 幹線道路である桜田通り(国道1号線)上には、「森タワー」のオーバル広場へと接続する、幅員20mの大規模歩行者デッキ「T-デッキ(愛称)」を整備。「ステーションタワー」を貫通するように通る「T-デッキ」は、歩車分離を通じて安全・安心な都市づくりを実現するだけでなく、街区や幹線道路を跨いだ東西のメインストリートとなる。
- 「T-デッキ」の完成によって、「虎ノ門ヒルズ」の各施設はバリアフリーで接続。銀座線「虎ノ門」駅や日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅、空港リムジンバスや都心と臨海部を結ぶ東京BRT(高速バス輸送システム)が発着するバスターミナルともバリアフリーでアクセスが可能。
- 「森タワー」のオーバル広場と連携することで、人々をつなぐ「もうひとつの広場」として、街の賑わい創出にも貢献。



桜田通り上にかかる「T-デッキ」(イメージ)
©DBOX for Mori Building Co., Ltd.

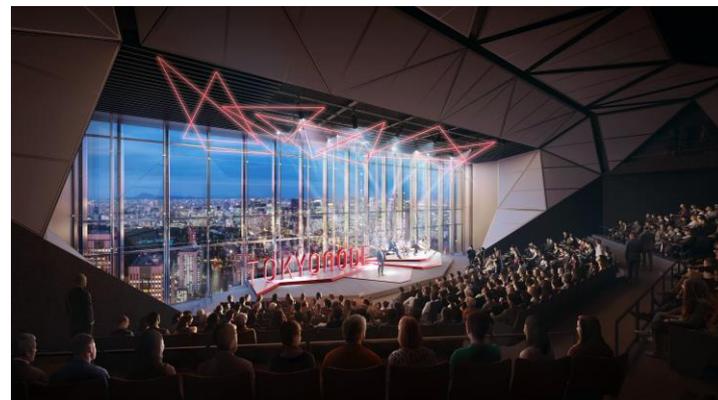


ステーションタワー配置図

- 「ステーションタワー」の最上部(45階～49階、一部8階)には、約10,000㎡の新たな情報発信拠点「TOKYO NODE」が誕生。
- ビジネス、アート、エンターテインメント、テクノロジー、ファッションなど、従来型の領域やジャンルにとらわれず、様々なコラボレーションを促進することによって、新たな体験や価値、コンテンツや情報を創出し、東京から広く世界に向けて発信する。
- 8階には多様な才能が集結し、未来の都市体験の共同研究などを行うラボも併設。従来のカンファレンス施設やバンケット施設とは一線を画す、ユニークな施設を目指す。
- 屋上には、スカイガーデンやプールのほかに、世界トップレベルのシェフが手がける2つのレストランがオープン。そのうちの1つは、フランスでアジア人初となるミシュランフレンチ3つ星を獲得した小林圭氏が新たに立ち上げるコンセプトレストラン。



外観(イメージ) ©DBOX for Mori Building Co., Ltd.



TOKYO NODE HALL(イメージ) ©DBOX for Mori Building Co., Ltd.



TOKYO NODE GALLERY B(イメージ)
©DBOX for Mori Building Co., Ltd.

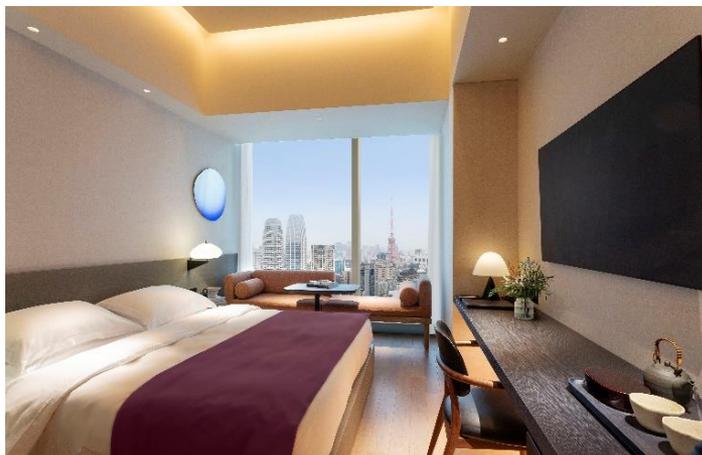


TOKYO NODE LAB(イメージ)
©DBOX for Mori Building Co., Ltd.



SKY GARDEN & POOL(イメージ)
©DBOX for Mori Building Co., Ltd.

- 1階、11階～14階には、客室数 205室、標準客室約 27～34㎡の新たなホテル「ホテル虎ノ門ヒルズ」が誕生。
- ブランドは、ハイアットのインディペンデント・コレクションの1つであり、東京初進出となる「アンバウンド コレクション by Hyatt」。それぞれ国・地域のユニークな個性を尊重し、そこでしか体験できない上質さやオリジナリティーと、唯一無二の魅力を極めたプレミアムホテルに冠するブランド。
- 「ホテル虎ノ門ヒルズ」のコンセプトは、街の様々な施設や機能と連携する「街のホテル」。街に開かれたレストランやカフェ、ラウンジを備え、「虎ノ門のアーバンリビングルーム」として多様なゲストを迎え入れる。
- インテリアデザインは、デンマークのスペース・コペンハーゲンが日本で初めて手掛ける。シンプルかつ自然素材を多用する北欧のデザインスタイルが日本の伝統建築にも通じることから、日本建築の美意識と実用性にインスパイアされたデザインを通じて新たなラグジュアリーホテルのかたちを表現。



客室(イメージ)



ラウンジ(イメージ)

HOTEL
TORANOMON
HILLS



- 地下2階～地上7階には、オフィスワーカーや居住者をはじめ、世界を舞台に活躍するグローバルプレーヤーの「ワーク」と「ライフ」をサポートする、約80店舗、約14,400㎡(約4,300坪)の新たな商業空間が誕生。
- 地下鉄駅前広場「ステーションアトリウム」と直結したマーケット「T-マーケット」のほか、国内セレクトショップ大手「ベイクルーズ」によるエリア初の大型セレクトショップや、「東急スポーツオアシス」が運営する総合ウェルビーイング施設を都心最大規模(約2,000㎡)で誘致。
- 飲食・食物販・物販が有機的に配置され、ミシュランやビブグルマンなどで高い評価を得ているシェフやパティシエの店舗などが集積した「T-マーケット」では、リーズナブルながら高いクオリティを誇る新しい食体験を提供。
- その他にも、ライフスタイルやビューティーのニーズに対応する個性豊かな店舗がオープン。これらによって、「虎ノ門ヒルズ」の商業施設は従来の約2.5倍の面積へと拡大・進化。



T-マーケット(イメージ)

Green & Wellness - Modern Urban Village - 「麻布台ヒルズ」

- 圧倒的なスケールとインパクトを誇る“ヒルズの未来形”。今秋の開業に向けて建築工事が進行中。
- 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。
- 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。
- 低層部の屋上を含む敷地全体を緑化することで、約6,000㎡の中央広場を含む約2.4haの緑地を創出する。



桜田通り 神谷町駅方面から計画地を望む
(イメージ) ©DBOX for Mori Building Co., Ltd.



中央広場(イメージ) ©DBOX for Mori Building Co., Ltd.



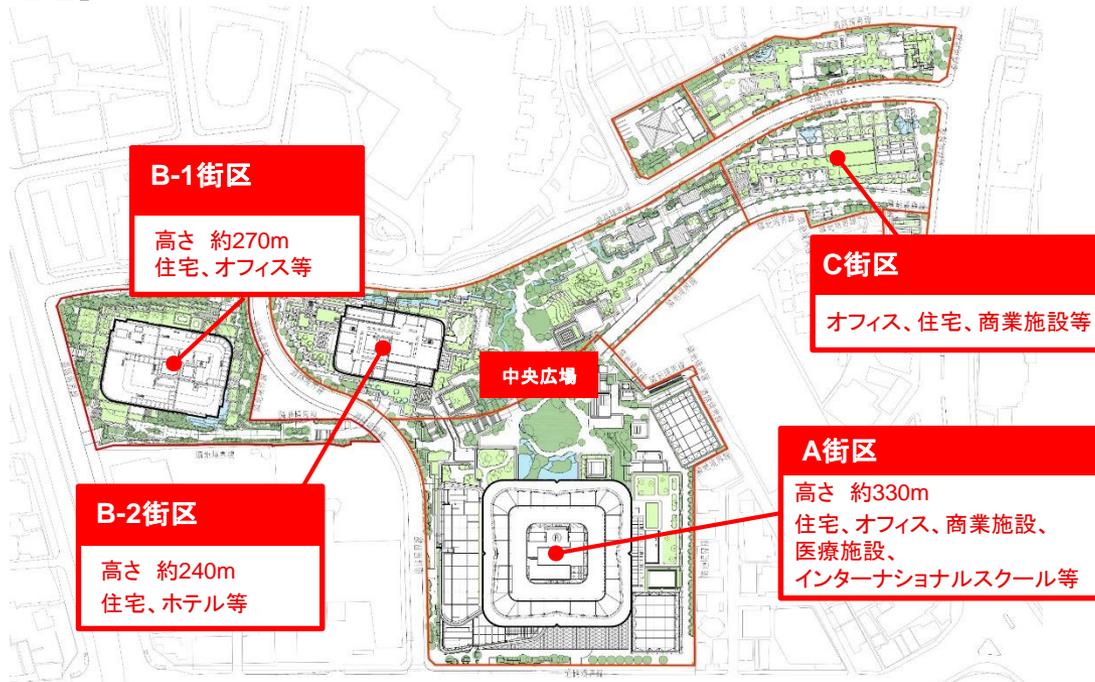
現場写真(2023年4月18日撮影)



区域面積	約8.1ha
建築面積	約37,100㎡
延床面積	約861,700㎡
着工	2019年8月
開業	2023年秋(予定)

Green & Wellness - Modern Urban Village - 「麻布台ヒルズ」

【平面図】



【立面図】



商業エリア(イメージ)

©DBOX for Mori Building Co., Ltd



フードマーケット(イメージ)

©DBOX for Mori Building Co., Ltd



街のコンセプトを体現したロゴデザイン

- 「慶應義塾大学病院予防医療センター」の拡張移転と、「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都市づくりを目指す。

■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

「麻布台ヒルズ」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。

- 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。

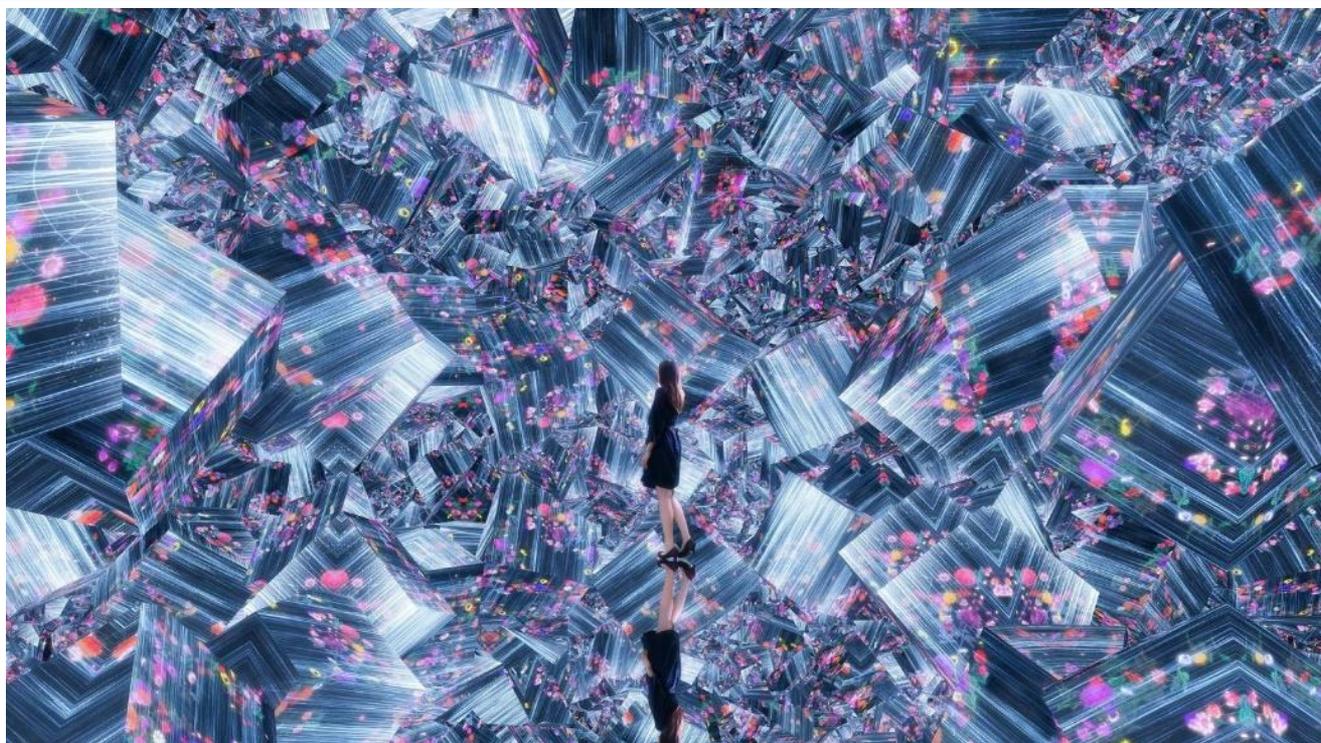
- 都心にありながら真に豊かな環境で“学ぶ”ための学校として、都心最大級の生徒数を誇るインターナショナルスクール「THE BRITISH SCHOOL IN TOKYO」を誘致。
- 創立30年の歴史を有し、英国式の教育カリキュラムを提供する同校は、50か国以上の国籍の生徒が在籍する、国際色豊かな学校。豊かな自然を感じられる環境の中で、国際感覚に優れた、未来を担う子どもたちを育む。



- 所在地: A街区複合棟に隣接(地下1階～7階)
- 校舎面積: 約14,000m²
- 施設: 校舎14,000m²(約4,200坪)、グラウンド約900m²(約270坪) × 2カ所
- 生徒数: 約700人(想定)
- 国籍: 50か国以上

「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」 お台場から「麻布台ヒルズ」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「麻布台ヒルズ」に移転。
- 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%）。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。



チームラボ展覧会風景「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」
2023 東京 麻布台ヒルズ ©teamLab,courtesy Pace Gallery

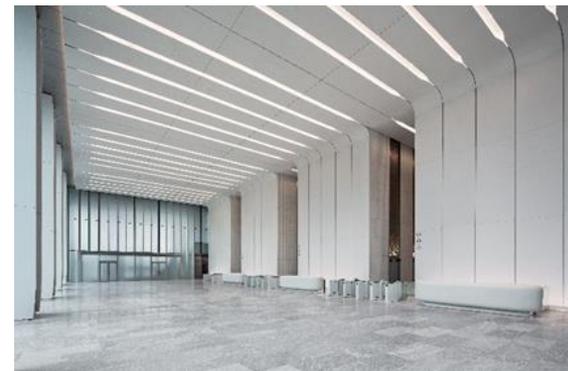
「JAKARTA MORI TOWER」竣工



- 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。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。
- 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ティルマン通り沿い、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

所在地	インドネシア・ジャカルタ市
敷地面積	約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



ジャカルタ市広域図



アウトドアテラス(イメージ)

01 2023年3月期 通期決算概要

02 2024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
 - 上海森茂国際不動産有限公司
- **ホテルその他**
 - 上海秀仕酒店経営有限公司
 - 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

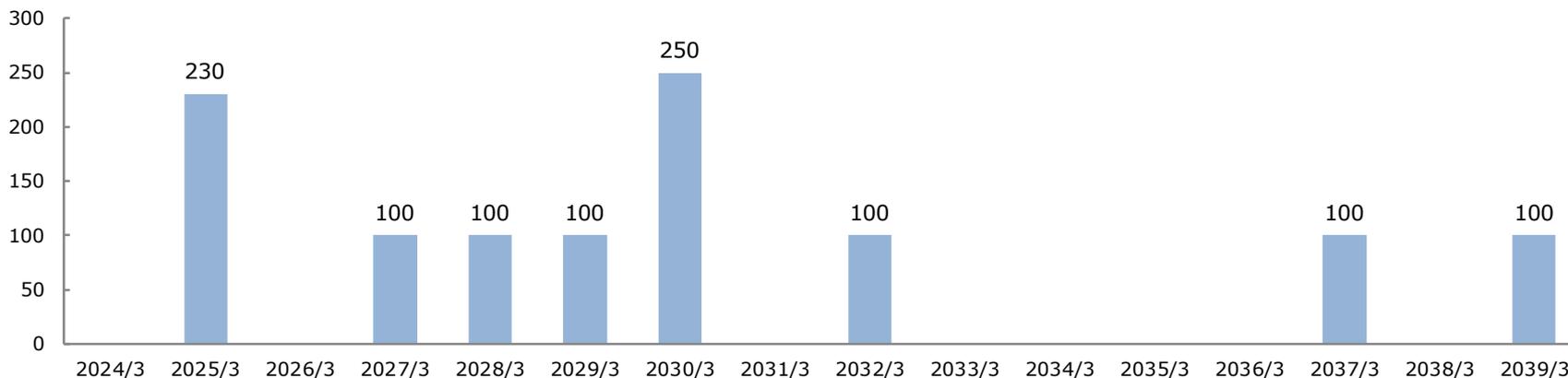
起債方針

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(2023年5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	-	-	-	2,530億	-	-	-

■ 償還スケジュール(億円)



*劣後債を除く

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	2023年3月31日	増減	科 目	2022年3月31日	2023年3月31日	増減
流動資産				流動負債			
現金及び預金	266,207	278,524	12,316	支払手形及び営業未払金	11,749	15,400	3,651
営業未収入金	9,672	16,018	6,346	短期借入金	45,596	90,973	45,377
契約未資産	692	980	288	1年内償還予定の社債	10,000	950	△ 9,050
有価証券	2,000	2,000	-	未払法人税等	11,969	7,766	△ 4,202
棚卸資産	72,289	59,755	△ 12,533	契約負債	16,248	19,308	3,060
その他	30,847	36,835	5,987	賞与引当金	1,302	1,666	364
貸倒引当金	△ 16	△ 18	△ 2	その他	39,896	38,351	△ 1,545
流動資産合計	381,693	394,095	12,402	流動負債合計	136,763	174,418	37,654
固定資産				固定負債			
有形固定資産				社債	203,950	253,000	49,050
建物及び構築物	282,517	272,812	△ 9,705	長期借入金	1,171,385	1,257,097	85,712
機械装置及び運搬具	11,098	10,511	△ 587	受入敷金保証金	87,362	95,181	7,819
工具、器具及び備品	8,591	8,387	△ 203	長期預り金	1,279	1,268	△ 11
土地	489,943	490,744	801	退職給付に係る負債	1,827	2,016	189
建設仮勘定	85,238	161,387	76,149	役員退職慰労引当金	1,055	1,181	126
不動産仮勘定	242,130	381,712	139,582	固定資産解体費用引当金	3,490	2,689	△ 800
信託不動産	577,624	575,476	△ 2,147	繰延税金負債	126,637	130,564	3,926
その他	1,726	1,746	19	その他	5,687	4,928	△ 759
有形固定資産合計	1,698,871	1,902,778	203,907	固定負債合計	1,602,675	1,747,927	145,252
無形固定資産				負債合計	1,739,439	1,922,345	182,906
借地権	57,176	55,388	△ 1,787				
のれん	11,970	11,065	△ 904	純資産の部			
その他	6,166	5,532	△ 633	株主資本			
無形固定資産合計	75,312	71,987	△ 3,325	資本金	79,500	89,500	10,000
投資その他の資産				資本剰余金	22,563	32,585	10,021
投資有価証券	50,350	59,801	9,451	利益剰余金	474,267	499,456	25,188
エクイティ出資	25,062	22,987	△ 2,074	自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
長期貸付金	86,856	103,785	16,928	株主資本合計	564,824	610,034	45,210
退職給付に係る資産	987	557	△ 429	その他の包括利益累計額			
繰延税金資産	89	770	681	その他有価証券評価差額金	15,050	20,622	5,571
その他	49,138	51,707	2,568	繰延ヘッジ損益	69	952	883
貸倒引当金	△ 1,298	△ 1,017	281	為替換算調整勘定	36,650	42,649	5,998
投資その他の資産合計	211,184	238,592	27,407	退職給付に係る調整累計額	96	△ 317	△ 413
固定資産合計	1,985,368	2,213,358	227,989	その他の包括利益累計額合計	51,866	63,906	12,039
				非支配株主持分	10,931	11,166	235
資産合計	2,367,062	2,607,453	240,391	純資産合計	627,623	685,107	57,484
				負債純資産合計	2,367,062	2,607,453	240,391

連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 2021年4月 1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月 1日 至 2023年3月31日	増減
営業収益	245,306	285,582	40,276
営業原価	167,873	195,602	27,728
営業総利益	77,433	89,980	12,547
販売費及び一般管理費	24,674	27,152	2,478
営業利益	52,759	62,827	10,068
受取利息	955	1,054	98
受取配当金	203	177	△ 26
受取補償金	1,927	1,923	△ 3
持分法による投資利益	1,945	1,628	△ 316
その他	5,240	2,302	△ 2,937
営業外収益	10,271	7,085	△ 3,186
支払利息	7,800	7,993	193
金融手数料	1,229	1,266	37
その他	246	701	454
営業外費用	9,275	9,961	686
経常利益	53,755	59,951	6,196
固定資産売却益	307	3,511	3,204
受取補償金	9,149	-	△ 9,149
補助金収入	651	441	△ 209
その他	924	86	△ 838
特別利益	11,033	4,039	△ 6,993
固定資産売却損	64	5	△ 59
固定資産圧縮損	310	1,093	783
減損損失	-	7	7
事業再編に伴う損失	844	181	△ 663
新型コロナウイルス感染症による損失	861	-	△ 861
その他	248	196	△ 51
特別損失	2,329	1,484	△ 844
税金等調整前当期純利益	62,458	62,505	47
法人税、住民税及び事業税	17,600	17,393	△ 206
法人税等調整額	1,869	766	△ 1,103
当期純利益	42,988	44,345	1,356
非支配株主に帰属する当期純利益	747	568	△ 179
親会社株主に帰属する当期純利益	42,241	43,777	1,535

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。

