

<添付資料 1>

森ビル株式会社  
平成 18 年 3 月期決算

自 平成 17 年 4 月 1 日

至 平成 18 年 3 月 31 日

① 連結決算報告書

② 単体決算報告書

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号

森ビル株式会社

## (1) 平成18年3月期の業績概況

当期は、「六本木ヒルズ」「アークヒルズ」「愛宕グリーンヒルズ」などの基幹ビルが、事務所、住宅、商業施設ともに高稼働で推移し、特に3年目を迎えた「六本木ヒルズ」においては、年間を通じて約4,400万人の来街者を迎えるとともに、前期を上回る商業施設の売上げを達成するなど、平成15年の開業以来、益々活況を呈している状況です。また、平成18年2月に開業した「表参道ヒルズ」も想定を上回る好調な滑り出しを果たしております。さらに、前期に虎ノ門5丁目に竣工しましたオランダヒルズの通期稼働や、既存ビルにおきましても、リニューアル工事を順次行うとともに、積極的な営業活動に努め、高水準の入居状況を確保し、賃貸収益の増大に寄与することができました。

この結果、当期の営業収益は1,527億円（前期1,554億円）を計上し、営業利益は、賃貸管理収益の増加などにより、前期比37億円の増益で376億円を計上しました。

また、営業外損益につきましては、受取配当金等の増額などにより、前期比8億円改善し146億円の損失となりました。

これにより、経常利益は229億円（前期184億円）と前期比45億円の増益となり、過去最高益を計上いたしました。なお、当期純利益は111億円と減損会計の早期適用による特別損失計上を行った前期に比して54億円増の大幅増益となりました。

- ① 「賃貸管理事業収益」は前期比62億円増の1,005億円を計上しました。オフィスビル、住宅においては、特に基幹ビルである六本木ヒルズやアークヒルズなどに強い需要があり高稼働率を達成するとともに、新規賃料の上昇および賃料改定による賃料上昇も寄与、また、オランダヒルズの通期稼働や、上海HSBCタワー、大連森茂大厦も高稼働により増収となりました。さらに、商業施設においても六本木ヒルズの総売上が前期を上回り、平成18年2月に開業した表参道ヒルズの収益貢献なども寄与した結果、大幅な増収となりました。
- ② 「不動産販売事業収益」につきましては、アーク森ビル（1フロア）の森ヒルズリート投資法人への売却などにより、79億円を計上しました。
- ③ 「請負工事業・設計監理事業収益」につきましては、86億円を計上しました。「請負工事業収益」は、各ビルとも高稼働状態となり内装工事受注機会減少の影響はあるものの、新たに表参道ヒルズやアーク八木ヒルズの内装工事が寄与し、79億円を計上しました。今後も新規内装材の独自開発などにより、事業機会の拡大に努めてまいります。また、「設計監理事業収益」は、神宮前四丁目地区市街地再開発組合（表参道ヒルズ）等からの設計監理業務を受託し、6億円の増収により7億円を計上しました。
- ④ 「ホテル事業収益」につきましては、グランドハイアット東京が、本年度も平均稼働率92.6%、平均客室単価39,305円と開業以来の高稼働を維持し続け、6億円の増収により150億円を計上しました。

※ハイアットグループ（世界約400ヶ所）において3年連続で世界最高レベルのGOP額を達成。  
GOP：Gross Operating Profit（売上高営業粗利益）。アメリカのホテル統一会計準則（Uniform

system of accounts for hotels) における指標。固定費（賃借料、租税公課、運営委託費、減価償却費等、損害保険料）控除前の営業利益を表す。

- ⑤ 「ソフト事業収益」につきましては、六本木ヒルズアリーナに関わる収支を、実態に即してセグメント表記を「賃貸管理事業収益」へと変更しておりますが、六本木ヒルズ来街者の安定的な推移に伴い、展望台・ギャラリー・ツアー・アカデミー等のソフト関連事業が堅調に業績を維持し54億円を計上、当社の安定的な事業の柱の一つとして順調に成長しています。
- ⑥ 「関連事業収益」は、タウンマネジメントに関わる収支を、実態に即してセグメント表記を「賃貸管理事業収益」へと変更したことなどにより、前期比20億円減の149億円を計上しました。
  - (1) 「関連事業収益」の内、六本木ヒルズおよびアークヒルズにおける熱供給事業・電気事業、ゴルフ事業等も順調に収益を伸ばしています。
  - (2) 「関連事業収益」の内、受託手数料収益は、ファンド物件からのプロパティ・マネジメント業務やアセット・マネジメント業務の受託や、神宮前四丁目地区市街地再開発組合（表参道ヒルズ）等からコンサルタント業務等の受託もあり堅調に推移しました。

## (2) 次期の業績の見通し

営業収益につきましては、1,690億円（前期1,527億円・前期比10.6%増）を見込んでいます。

- ① 「賃貸管理事業収益」は、既存ビルの高稼働維持と賃料水準の上昇を見込むとともに、18年2月に開業し想定を上回る活況を呈している表参道ヒルズが通期稼働すること等から、1,062億円（前期1,005億円・前期比5.6%増）を予定しています。
- ② 「不動産販売事業収益」は、森ヒルズリート投資法人への物件売却等を見込み135億円（前期79億円・前期比68.8%増）を計上する予定です。
- ③ 「請負工事事業・設計監理事業収益」は、賃貸ビルの高稼働が続き、内装工事受注機会の減少を見込み、68億円（前期86億円・前期比21.6%減）を予定しています。
- ④ 「ホテル事業収益」は、グランドハイアット東京が、引き続き高稼働を予想する一方で、さらなる収益化を目標に一部改装を予定している為、売上は昨年並みを見込んでいます。
- ⑤ 「ソフト事業収益」は、六本木ヒルズを中心としたソフト事業の堅調な推移を見込み、57億円（前期54億円・前期比3.6%増）の計上となる予定です。
- ⑥ 「関連事業収益」は、私募ファンド運用において約60億円の収益を見込むとともに、熱供給事業・電気事業、ゴルフ事業等の堅調な推移、森ヒルズリート投資法人などからのプロパティ・マネジメント収益、アセット・マネジメント収益の増加などにより、220億円（前期149億円・前期比47.4%増）を計上する予定です。

これらにより、経常利益は280億円（前期229億円・前期比21.9%増）、当期純利益は140億円（前期111億円・前期比26.1%増）となり、ともに大幅な増益を予定しています。

### (3) 今後のテーマ

当社グループは、工業化社会から知識創造化社会への変化に対応した 21 世紀の都市づくりを念頭に、「地震など災害に対して安全な街づくり」「高度利用と都市緑化による地球環境への貢献」「都心居住推進と文化施設集積による都市文化の創造」等を事業目標に掲げ、長期的かつ国際的な視点から、快適で魅力溢れる都市再生事業を推進し、ハード（建物）はもちろん、世界でも一流の文化やサービスを提供することで、社会に貢献していくことを使命と考えております。

現在、虎ノ門・六本木地区および虎ノ門・麻布台地区、平河町二丁目東部南地区等で新しい市街地再開発事業を推進するとともに、横浜北仲通北地区等でも大規模な開発を進めております。

中国で建設中の「上海環球金融中心（Shanghai World Financial Center）」（中国上海市、延床面積 379,500 m<sup>2</sup>、2008 年初頭竣工予定）は、アジアの経済・金融の中心地として開発の進む上海市浦東新区の陸家嘴金融貿易中心区における超高層ビルを中心とした開発プロジェクトです。地上 101 階建、高さ 492 メートルのビルは、最新のスペックを誇るオフィス、最高級クラスを目指すホテル、多種多様な構成からなる店舗、世界最高層に位置する展望施設等が配置された複合用途の「垂直複合都市」となります。主なオフィステナントとしてグローバルな金融コングロマリット等の入居を想定しており、上海の国際的金融センターとしての地位確立に寄与するとともに、アジアを代表する新たな観光スポットとして、中国国内はもちろん世界中から多数の来訪者を見込んでおります。なお、建物は本年度中に上棟、竣工は、中国に世界中の注目が注がれる北京オリンピック開催に先駆け、2008 年初頭を予定しています。

また、表参道ヒルズの稼働により、当社グループが運営する商業施設の総面積は約 120,000 m<sup>2</sup>に達しています。

六本木ヒルズや表参道ヒルズに代表されるように、既存施設におきましても、文化・情報発信機能の充実とともに、テナント企業や入居者、来訪者の皆様に対して、ホスピタリティ溢れるサービスを提供してまいります。

組織においては、平成 18 年 3 月に ISO 9001 の認証を取得するなど、内部統制の整備・強化に努めるとともに、当社の課題であります財務体質の強化につきましては、キャッシュ・フローの増大化を図り、経営基盤の充実を図っていく所存です。

なお、日銀の量的緩和解除を受けて、将来的な金利上昇が想定されますが、弊社は有利子負債金利の固定化など金利上昇に対するヘッジを行っているため、次期業績に与える影響はほぼないものと考えております。また、平成 18 年 2 月に実行したシンジケートローンによる資金調達など、今後引き続き資金調達の多様化に向けた検討を進めてまいります。

#### (4) 森ビルグループの状況

当社および当社の関連会社 20 社（うち、連結子会社 16 社、持分法適用関連会社 4 社）の主要な事業内容は以下の通りです。

##### <賃貸管理事業>

森ビル(株)は「六本木ヒルズ」「アークヒルズ」「愛宕グリーンヒルズ」「表参道ヒルズ」等、都心部を中心に事務所・住宅・商業施設・駐車場等を含む複合的な都市施設を賃貸管理するとともに、美術館等の文化施設やイベントスペースの運営など、付加価値向上のためのタウンマネジメント事業を展開しています。

(株)ヴィーナスフォート（持分法適用関連会社）は商業施設「ヴィーナスフォート」を賃貸管理し、森ビル都市企画(株)（連結子会社）は岐阜において商業施設「アクティブG」を賃貸管理しています。

また、国外では、上海森茂国際不動産有限公司が上海浦東地区において、大連森茂大厦有限公司が大連において、事務所・店舗等を賃貸管理しています。

##### <請負工事事業>

森ビル(株)は入居者の入居・退去に掛かる内装工事を中心に請負工事事業を行っています。

##### <設計監理事業>

森ビル(株)は「表参道ヒルズ」をはじめとする市街地再開発組合等から設計監理業務を受託しています。

##### <不動産販売事業>

森ビル(株)は事務所、住宅等の販売を行っています。

##### <ホテル事業>

(株)森ビルホスピタリティコーポレーション（連結子会社）は六本木ヒルズにおいて、「グランドハイアット東京」を運営しています。

##### <ソフト事業>

森ビル(株)は六本木ヒルズにおいて、展望台事業・ミュージアムショップ事業・ギャラリー事業・ツアー事業およびアーク都市塾等アカデミー事業を展開しています。また、表参道ヒルズにおいては、アートと食品をコラボレートした商品の提供を行っています。

#### <関連事業>

- ・ 森ビル(株)および森ビル・インベストメントマネジメント(株) (連結子会社) は、ファンド等にかかる第三者物件の事務所・住宅等の賃貸管理にかかるプロパティ・マネジメント業務およびアセット・マネジメント業務を受託しています。
- ・ 森ビル都市企画(株) (連結子会社) は、都市開発事業のコンサルタント業務を行っています。
- ・ (株)ヒルズクラブ (連結子会社) は六本木ヒルズ・アークヒルズにおいて会員制クラブ事業を行うとともに、森ビル(株)賃貸住宅顧客に対しスパ事業を行っています。
- ・ アークヒルズ熱供給(株) (連結子会社) と六本木エネルギーサービス(株) (連結子会社) はそれぞれの地域において、熱供給や電気供給事業を行っています。
- ・ 森ビル(株)は「フォレストシーリング」等内装建材の販売事業を行っています。
- ・ M&Iアート(株) (連結子会社) は美術品販売・コンサルティング事業を行っています。
- ・ (株)プライムステージ (持分法適用関連会社) はケア付高齢者住宅「サクラビア成城」において高齢者介護事業を行っています。
- ・ イーヒルズ(株) (連結子会社) はIT関連のサービス事業を行っています。
- ・ (株)宍戸国際ゴルフ倶楽部 (連結子会社) は茨城県において宍戸ヒルズカントリークラブ、静ヒルズカントリークラブの両コースを運営しています。

①連結決算報告書

1. 18年3月期の連結業績（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

(1)連結経営成績 (注)百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。(以下同じ)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円		百万円		百万円	
18年3月期	152,763	-1.7%	37,654	11.0%	22,960	24.7%
17年3月期	155,477	-7.8%	33,912	72.9%	18,409	155.4%

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円		円 銭			
18年3月期	11,101	97.3%	55,509.08	12.1%	2.2%	15.0%
17年3月期	5,625	73.9%	28,127.83	6.9%	1.8%	11.8%

(注)

- ①持分法投資損失 18年3月期 64百万円 17年3月期 275百万円  
 ②期中平均株式数(連結) 18年3月期 200,000株 17年3月期 200,000株  
 ③会計処理の方法の変更 無  
 ④売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円		円 銭
18年3月期	1,034,806	99,667	9.6%	498,338.88
17年3月期	1,034,361	84,213	8.1%	421,065.30

(注)期末発行済株式数(連結) 18年3月期 200,000株 17年3月期 200,000株

(3)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 16社

1. フォレストオーバーシーズ(株)
2. (株)ヒルズクラブ
3. (株)森ビルホスピタリティコーポレーション
4. 森ビル・インベストメントマネジメント(株)
5. 森ビル都市企画(株)
6. M&Iアート(株)
7. (株)穴戸国際ゴルフ倶楽部
8. 六本木エネルギーサービス(株)
9. アークヒルズ熱供給(株)
10. イーヒルズ(株)
11. Shanghai World Financial Center Investment No.1 (Cayman) Ltd.
12. Shanghai World Financial Center Investment No.2 (Cayman) Ltd.
13. Shanghai World Financial Center Investment No.3 (Cayman) Ltd.
14. 上海環球金融中心有限公司
15. 上海森茂国際不動産有限公司
16. 大連森茂大厦有限公司

持分法適用関連会社数 4社

1. (株)プライムステージ
2. (株)ヴィーナスフォート
3. 上海環球金融中心投資(株)
4. 上海陸家嘴貝思特物業管理有限公司

(4)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(除外) 3社

1. ミツキ駐車場管理(株)
2. La Foret Dallas Co.,Ltd
3. 赤坂溜池タワー管理(株)

持分法(除外) 2社

1. (株)銀座都市企画
2. 六本木ファーストビル(株)

2. 19年3月期の連結業績予想（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	169,000	28,000	14,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 70,000円 00銭

本資料及び他資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。



4. 連 結 比 較 損 益 計 算 書

(単位:百万円)

科 目	H17.3	H18.3	増 減
営 業 収 益	155,477	152,763	△ 2,714
営 業 原 価	98,114	91,978	△ 6,136
営 業 総 利 益	57,363	60,784	3,421
販売費及び一般管理費	(23,451)	(23,130)	(△321)
営 業 利 益	33,912	37,654	3,742
営 業 外 収 益	(3,125)	(5,406)	(2,281)
受 取 利 息	253	189	△ 64
受 取 配 当 金	658	1,311	653
そ の 他	2,213	3,905	1,692
営 業 外 費 用	(18,628)	(20,100)	(1,472)
支 払 利 息	13,814	13,389	△ 425
持分法による投資損失	275	64	△ 211
そ の 他	4,538	6,646	2,108
経 常 利 益	18,409	22,960	4,551
特 別 利 益	(6,490)	(6,781)	(291)
固 定 資 産 売 却 益	2,411	2,502	91
そ の 他	4,079	4,278	199
特 別 損 失	(11,693)	(7,653)	(△4,040)
減 損 損 失	4,776	0	△ 4,776
固 定 資 産 売 却 損	1,254	6,206	4,952
そ の 他	5,662	1,447	△ 4,215
税金等調整前当期純利益	13,207	22,088	8,881
法人税、住民税及び事業税	9,764	10,748	984
法 人 税 等 調 整 額	△ 2,616	△ 327	2,289
少 数 株 主 利 益	433	564	131
当 期 純 利 益	5,625	11,101	5,476

②単体決算報告書

1. 18年 3月期の業績（平成 17年 4月 1日 ～ 平成 18年 3月 31日）

(1)経営成績 (注)百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。(以下同じ)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円		百万円		百万円	
18年 3月期	123,565	-0.4%	31,593	5.1%	18,079	11.2%
17年 3月期	124,002	-11.8%	30,064	79.9%	16,252	229.6%

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円		円 銭			
18年 3月期	5,988	181.7%	29,940.06	6.7%	1.9%	14.6%
17年 3月期	2,125	14.8%	10,627.81	2.5%	1.7%	13.1%

(注)

①期中平均株式数 18年3月期 200,000 株 17年3月期 200,000 株

②会計処理の方法の変更 無

③売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	中間		期末			
	円 銭		円 銭	百万円		
18年 3月期	600.00	-	600.00	120	2.0%	0.1%
17年 3月期	600.00	-	600.00	120	5.6%	0.1%

(3)財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円		円銭
18年 3月期	950,467	92,714	9.8%	463,571.01
17年 3月期	960,365	86,414	9.0%	432,074.82

(注)期末発行済株式数 18年3月期 200,000 株

17年3月期 200,000 株

2. 19年 3月期の業績予想（平成 18年 4月 1日 ～ 平成 19年 3月 31日）

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり 年間配当額
	百万円	百万円	百万円	円銭
通 期	137,200	20,800	10,400	600.00

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 52,000円 00銭

本資料及び他資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

3. 比較貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部				負 債 の 部			
科 目	H17. 3	H18. 3	増 減	科 目	H17. 3	H18. 3	増 減
流 動 資 産	( 80,954 )	( 80,624 )	( △ 330 )	流 動 負 債	( 79,175 )	( 76,362 )	( △ 2,813 )
現金及び預金	25,845	24,681	△ 1,164	営業未払金	5,021	4,338	△ 683
受取手形及び営業未収入金	5,868	7,357	1,489	短期借入金	52,806	48,983	△ 3,823
有 価 証 券	2,531	5,256	2,725	未払法人税等	7,261	5,488	△ 1,773
た な 卸 資 産	10,682	9,192	△ 1,490	そ の 他	14,085	17,553	3,468
繰 延 税 金 資 産	2,439	2,735	296				
そ の 他	33,756	31,571	△ 2,185	固 定 負 債	( 794,775 )	( 781,390 )	( △ 13,385 )
貸 倒 引 当 金	△ 169	△ 169	0	長期借入金	569,818	563,284	△ 6,534
固 定 資 産	( 879,411 )	( 869,842 )	( △ 9,569 )	長期預り金	208,192	203,359	△ 4,833
有 形 固 定 資 産	( 741,820 )	( 709,919 )	( △ 31,901 )	退職給付引当金	2,032	1,985	△ 47
建物及び構築物	150,398	136,617	△ 13,781	繰延税金負債	11,548	11,447	△ 101
機械装置及び運搬具	1,722	1,501	△ 221	そ の 他	3,183	1,313	△ 1,870
工具器具備品	3,691	3,432	△ 259				
土 地	297,429	274,035	△ 23,394	負 債 合 計	873,950	857,753	△ 16,197
建設仮勘定	14,038	3,768	△ 10,270				
信託不動産	273,186	290,565	17,379				
そ の 他	1,353	0	△ 1,353				
無 形 固 定 資 産	( 53,755 )	( 54,868 )	( △ 1,113 )				
借 地 権	52,528	53,881	1,353	資 本 金	1,000	1,000	0
そ の 他	1,227	987	△ 240	資 本 剰 余 金	21	21	0
投資その他の資産	( 83,834 )	( 105,054 )	( △ 21,220 )	利 益 剰 余 金	85,180	91,048	5,868
投資有価証券	64,589	86,866	22,277	その他有価証券評価差額金	213	644	431
長期貸付金	7,901	8,158	257				
そ の 他	15,279	14,043	△ 1,236	資 本 合 計	86,414	92,714	6,300
貸 倒 引 当 金	△ 3,935	△ 4,015	△ 80	負 債 資 本 合 計	960,365	950,467	△ 9,898
資 産 合 計	960,365	950,467	△ 9,898				

4. 比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	H17.3	H18.3	増 減
営 業 収 益	124,002	123,565	△ 437
営 業 原 価	79,944	77,030	△ 2,914
営 業 総 利 益	44,057	46,535	2,478
販売費及び一般管理費	(13,993)	(14,942)	(949)
営 業 利 益	30,064	31,593	1,529
営 業 外 収 益	(4,345)	(5,422)	(1,077)
受 取 利 息	834	338	△ 496
受 取 配 当 金	681	1,341	660
そ の 他	2,828	3,743	915
営 業 外 費 用	(18,157)	(18,936)	(779)
支 払 利 息	13,339	12,940	△ 399
そ の 他	4,817	5,995	1,178
経 常 利 益	16,252	18,079	1,827
特 別 利 益	(4,248)	(6,884)	(2,636)
固 定 資 産 売 却 益	2,411	2,502	91
そ の 他	1,837	4,382	2,545
特 別 損 失	(13,337)	(10,619)	(△2,718)
減 損 損 失	4,776	0	△ 4,776
固 定 資 産 売 却 損	1,250	6,206	4,956
そ の 他	7,310	4,413	△ 2,897
税引前当期純利益	7,164	14,344	7,180
法人税、住民税及び事業税	8,080	9,047	967
法人税等調整額	△ 3,041	△ 691	2,350
当 期 純 利 益	2,125	5,988	3,863