

<添付資料2>平成19年3月期決算概要

H19.3期の連結損益概況

<ビル事業収益 *1>

- ・ 事務所、住宅ともに高稼働による増収
- ・ 新規賃料の上昇と賃料改定による賃料上昇
- ・ 表参道ヒルズの通期稼働による増収
- ・ 熱供給事業・電気事業なども順調に推移
- ・ ソフト事業はほぼ前年並みで推移
- ・ 事務所稼働率

	H18.3	H19.3	増減
稼働率	97.8%	97.9%	+0.10%

<資産開発・運用事業 *2>

- ・ 賃料水準の上昇などによりエクイティ出資運用が順調に推移、安定した配当収益を享受
- ・ 私募ファンド運用収益等の増収
- ・ 前年の特殊要因(REITへの物件売却)による減収

<運営受託事業 *3>

- ・ 運用受託物件の高稼働、賃料上昇によるPM収益の増収
- ・ ファンド運用会社のAM収益の増収、私募ファンド清算報酬

<施設営業事業 *4>

- ・ 六本木グランドハイアットは一部改装を実施したものの、高稼働を維持し客室単価も上昇

	H18.3	H19.3	増減
稼働率	92.6%	89.9%	△2.77%
客室単価	@39,305	@43,968	+4,663

- ・ ゴルフ事業も順調に推移

<海外事業 *5>

- ・ 中国オフィスビル(大連、上海)の高稼働による増収

<その他の事業 *6>

- ・ 美術品販売・仲介による増収等

[連結比較損益計算書]

(単位:百万円)

科 目	H18.3期	H19.3期	増 減		H20.3期	前期実績比	
				増減率			増減率
営 業 収 益	152,763	159,152	6,389	(4.2%)	164,500	5,348	(3.4%)
ビル事業	118,845	*1 123,800	4,955	(4.2%)	*7 129,000	5,200	(4.2%)
資産開発・運用事業	7,205	*2 3,617	△ 3,588	(△49.8%)	*8 12,200	8,583	(237.3%)
運営受託事業	3,846	*3 7,081	3,235	(84.1%)	*9 4,000	△ 3,081	(△43.5%)
施設営業事業	21,310	*4 21,824	514	(2.4%)	*10 22,900	1,076	(4.9%)
海外事業	4,557	*5 4,894	337	(7.4%)	*11 5,200	306	(6.3%)
その他の事業	1,599	*6 3,372	1,773	(110.9%)	*12 1,600	△ 1,772	(△52.6%)
消 去 又 は 全 社	△ 4,601	△ 5,439			△ 10,400		
営 業 原 価	91,978	91,812	△ 166	(△0.2%)			
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	23,130	24,944	1,814	(7.8%)			
営 業 利 益	37,654	42,394	4,740	(12.6%)	*13 38,000	△ 4,394	(△10.4%)
営 業 外 損 益	△14,693	△13,914	779	(△5.3%)	△14,500	△586	(4.2%)
純 金 利 負 担	△16,931	△15,723	1,208	(△7.1%)			
持 分 法 に よ る 投 資 損 益	△64	△41	23	(△35.9%)			
そ の 他	2,302	1,849	△ 453	(△19.7%)			
経 常 利 益	22,960	28,480	5,520	(24.0%)	23,500	△ 4,980	(△17.5%)
特 別 利 益	6,781	72,601	65,820	(970.7%)			
特 別 損 失	7,653	1,351	△6,302	(△82.3%)			
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	22,088	99,730	77,642	(351.5%)	23,500	△ 76,230	(△76.4%)
法 人 税 等	10,421	44,481	34,060	(326.8%)			
少 数 株 主 利 益	564	496	△ 68	(△12.1%)			
当 期 純 利 益	11,101	54,751	43,650	(393.2%)	11,800	△ 42,951	(△78.4%)

[有利子負債比較]

単位:百万円

	H18.3	H19.3	増 減
森ビル株式会社	612,268	612,267	△ 1
RFC	170,646	166,158	△ 4,488
森ビル(株)およびRFC合計	782,914	778,426	△ 4,488
連結対象子会社	54,691	66,102	11,411
相殺	△ 26,219	△ 26,384	△ 165
連結	811,386	818,144	6,758

[財務指標比較]

	H18.3	H19.3
1 償還年数	18.7年	17.1年
2 自己資本比率	9.6%	14.6%

※1 有利子負債÷(経常利益+減価償却費)

有利子負債にはRFCの有利子負債を含む

※2 自己資本(純資産合計額-新株予約権-少数株主持分)÷総資産

H20.3期連結損益見込

<ビル事業 *7>

- ・ 既存稼働ビルの高稼働維持、賃料水準の上昇
- ・ テナント入退去時の請負工事収益の増収
- ・ ソフト事業は前年並みを予想

<資産開発・運用事業 *8>

- ・ 賃料水準の上昇などによる投資配当収益の増収
- ・ 不動産販売収益等

<運営受託事業 *9>

- ・ 運用受託物件の高稼働、賃料上昇によるPM収益の増収
- ・ 前年特殊要因(ファンド運用会社の清算報酬)

<施設営業事業 *10>

- ・ 六本木グランドハイアットの高稼働の維持
- ・ ゴルフ事業、クラブ事業の堅調な推移を見込む

<海外事業 *11>

- ・ 中国オフィスビルの堅調な推移を予想

<その他の事業 *12>

- ・ 前年特殊要因

<営業利益 *13>

- ・ 前期比43億円減益の見込み
- ・ 一部稼働ビルの建物附属設備について定額償却より定率償却に変更。これに伴い営業費用が50億円増加するため。