

2022年3月期 決算報告

2022.5.25



虎ノ門・麻布台プロジェクト工事現況(2022年5月撮影)

01 2022年3月期 決算概要

02 2023年3月期 業績予想

03 脱炭素社会実現へ向けた取組み

04 参考資料

2022年3月期 連結決算概要

(単位:億円)

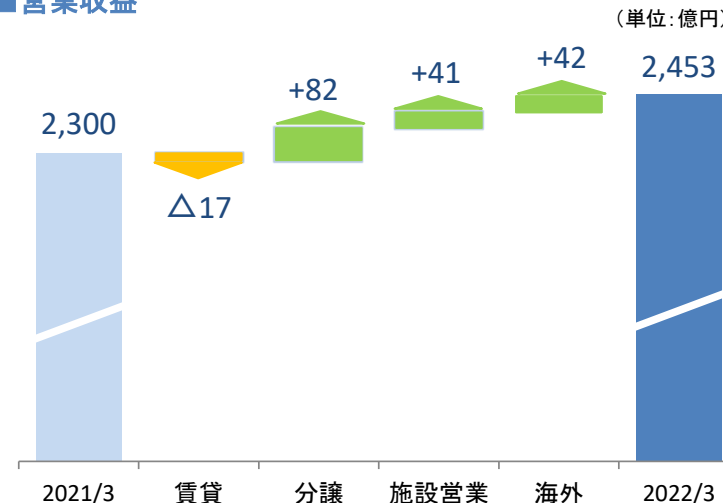
	2021/3	2022/3	前期比	
営業収益	2,300	2,453	+152	+7%
営業利益	509	527	+18	+4%
経常利益	485	537	+51	+11%
親会社株主に帰属する当期純利益	314	422	+108	+34%

	2021/3	2022/3	前期比	
総資産	22,809	23,670	+860	+4%
有利子負債	14,275	14,309	+33	+0%
自己資本	5,597	6,166	+569	+10%
自己資本比率	24.5%	26.1%	+1.5%	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(26.7%)	(28.2%)		
ネットDEレシオ	1.89	1.89	△0.01	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(1.65)	(1.67)		

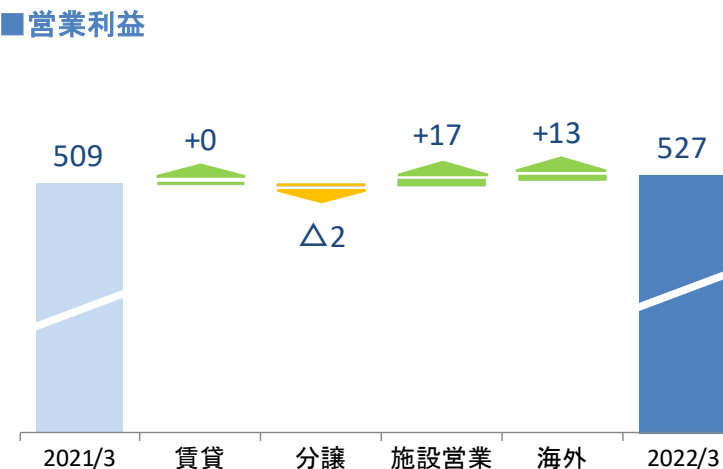
2022年3月期 連結損益計算書

	2021/3	2022/3	前期比	
賃貸	1,571	1,554	△17	
分譲	419	502	+82	
施設営業	129	171	+41	
海外	241	283	+42	
営業収益	2,300	2,453	+152	+7%
賃貸	321	322	+0	
分譲	281	278	△2	
施設営業	△ 57	△ 40	+17	
海外	84	98	+13	
営業利益	509	527	+18	+4%
営業外収益	78	102	+23	
営業外費用	102	92	△9	
経常利益	485	537	+51	+11%
特別利益	36	110	+73	
特別損失	56	23	△33	
税金等調整前当期純利益	465	624	+159	
親会社株主に帰属する 当期純利益	314	422	+108	+34%

■ 営業収益



■ 営業利益



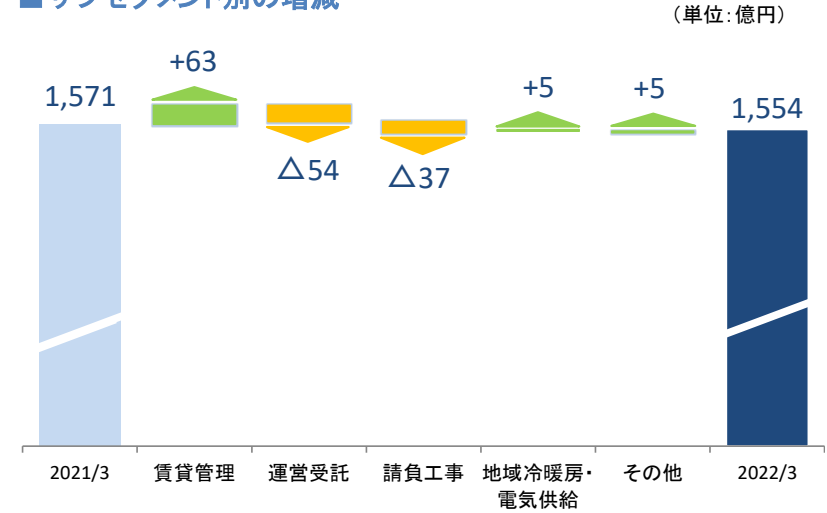
賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

2022年3月期 セグメント別概要(賃貸)

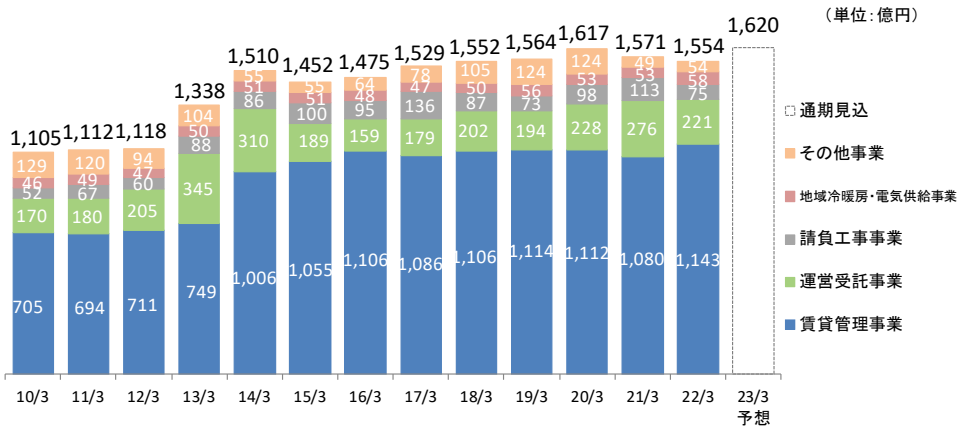


	2021/3	2022/3	前期比	2023/3 予想
営業収益	1,571	1,554	△17	1,620
賃貸管理事業	1,080	1,143	+63	-
運営受託事業	276	221	△54	-
請負工事業	113	75	△37	-
地域冷暖房・電気供給事業	53	58	+5	-
その他事業	49	54	+5	-
営業利益	321	322	+0	325

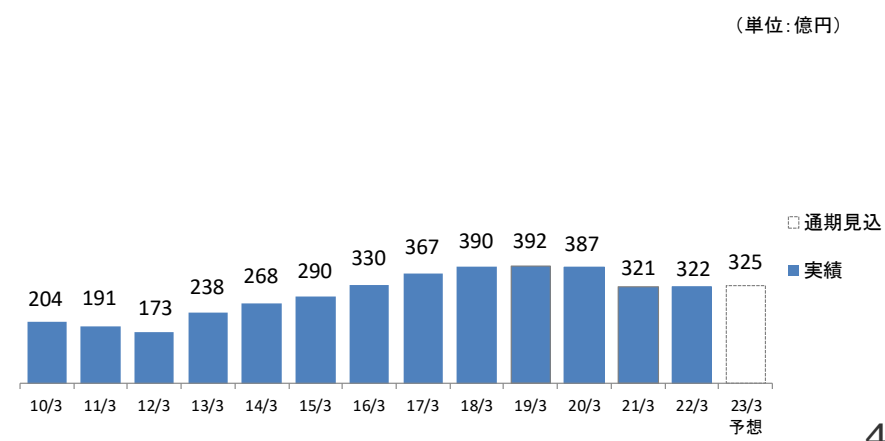
サブセグメント別の増減



営業収益の推移

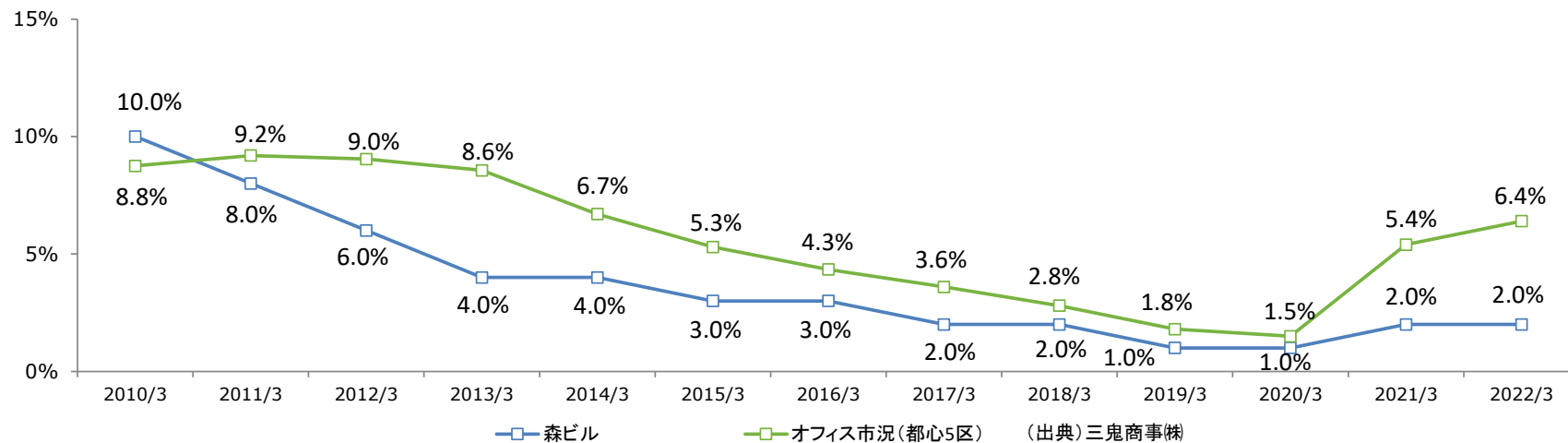


営業利益の推移

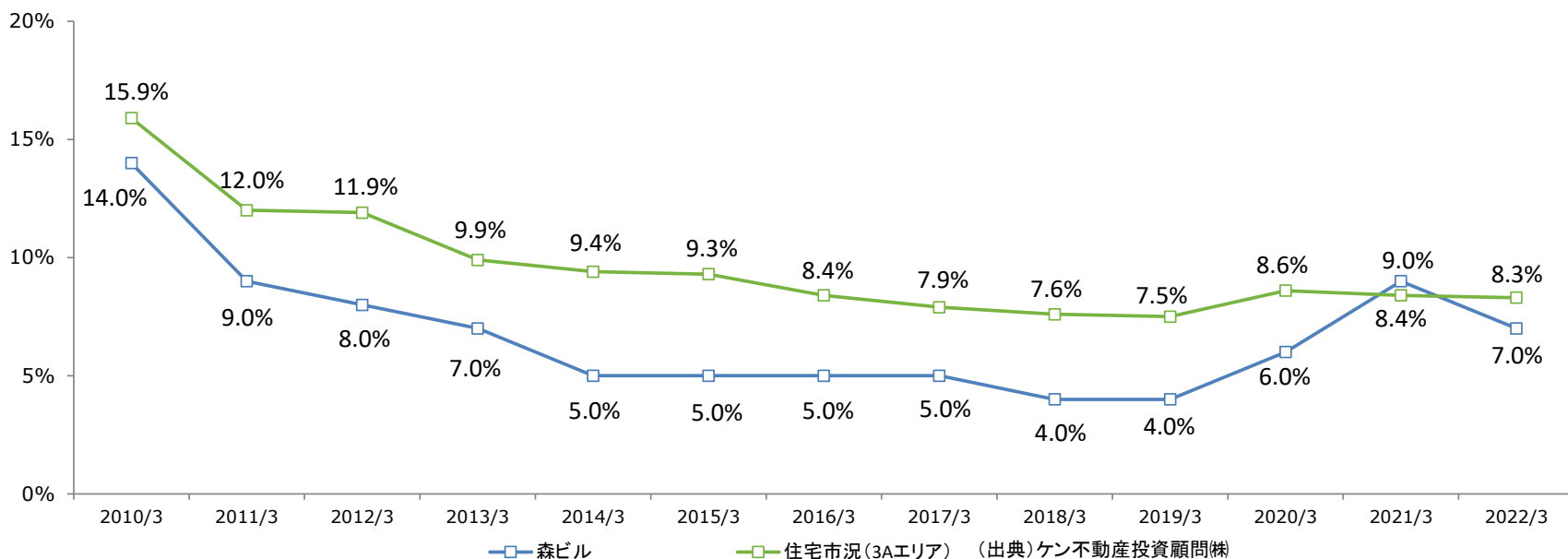


セグメント別概要(賃貸)～稼働率～

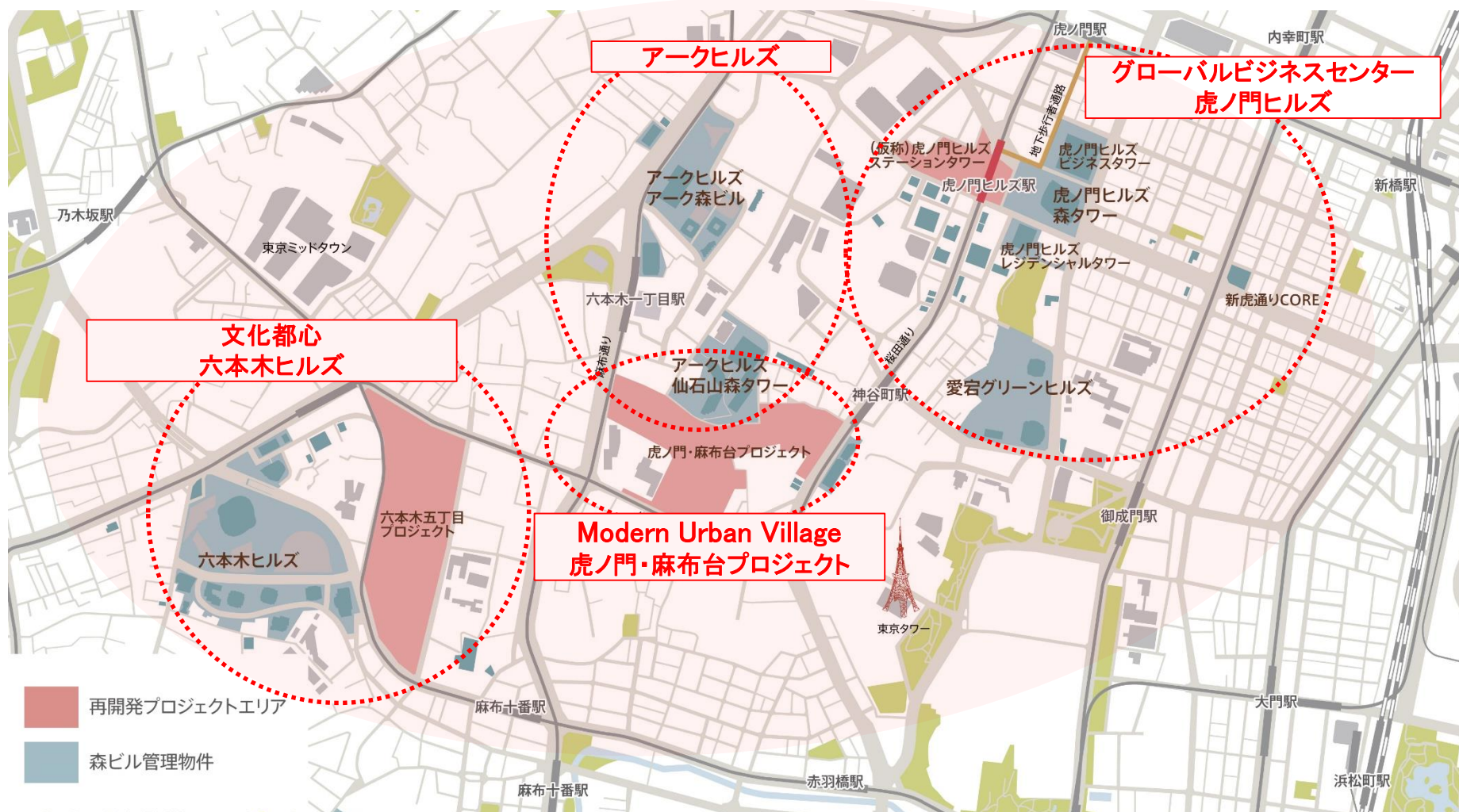
■ オフィス空室率



■ 住宅空室率



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。
- 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.

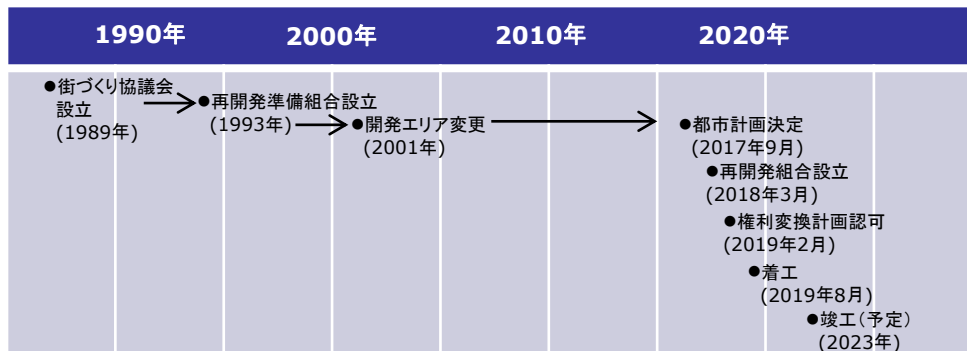
桜田通り 神谷町駅方面から計画地を望む
(イメージ)



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



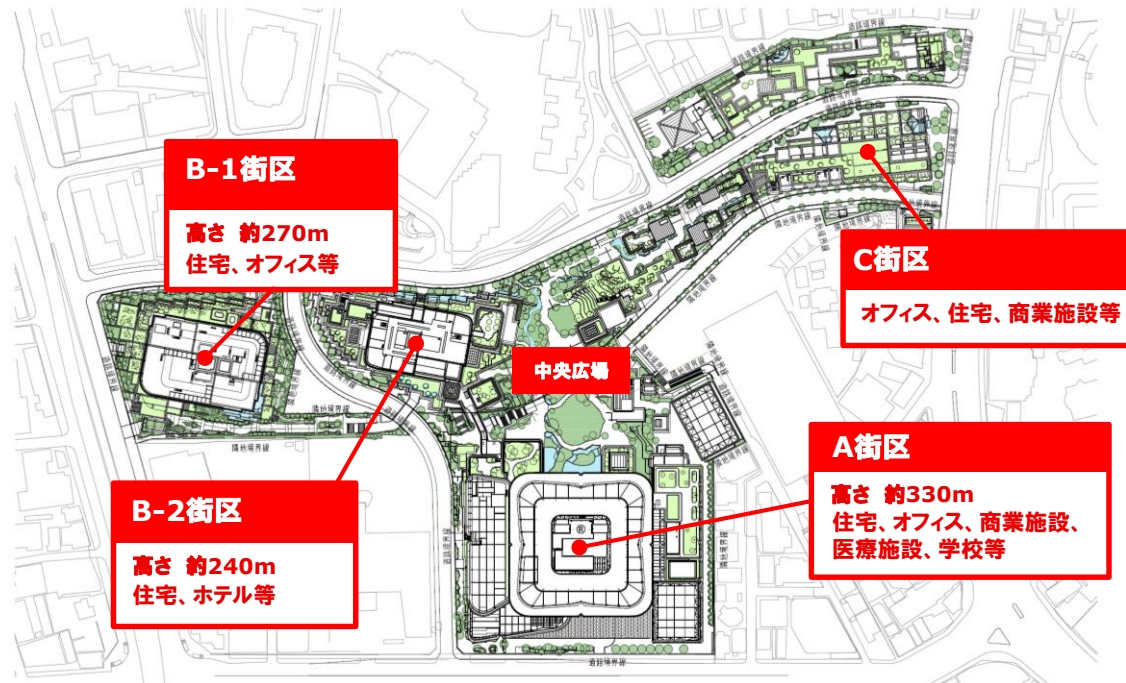
現場写真(2022年3月撮影)



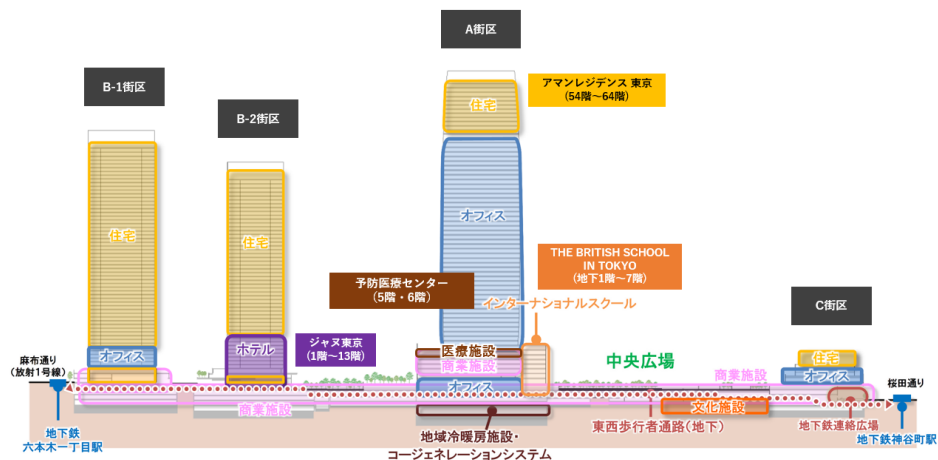
区域面積	約8.1ha
建築面積	約63,900㎡
延床面積	約861,500㎡
着工	2019年8月
竣工	2023年(予定)

「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.

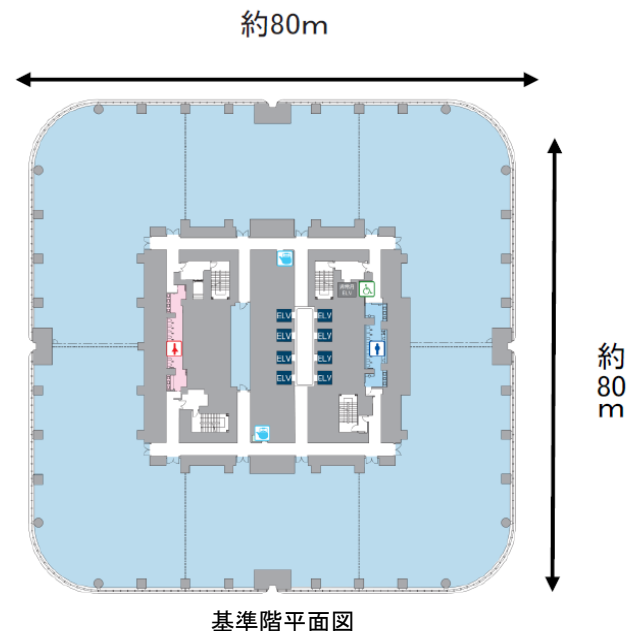


インターナショナルスクール
(イメージ)



「虎ノ門・麻布台プロジェクト」 A街区上棟

- 高さ約330mを誇る多用途複合の超高層タワーである「虎ノ門・麻布台プロジェクト A街区」が4月21日に上棟。
- 7階～52階のオフィスは、総貸室面積 約204,000㎡(約60,000坪)、基準階貸室面積は約4,300㎡(約1,290坪)～約4,840㎡(約1,460坪)。全方位に約18mの奥行きを有する整形な無柱空間によって、開放的で自由なオフィスレイアウトが可能。



上棟式の様子(2022年4月21日撮影)



オフィスエントランス(イメージ)

- 「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。

- 「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、ゲストが魂(=JANU)のバランスを取り戻し、社会生活とマインドフルネスを一つ屋根の下に結びつける場所を提供するように設計され、約120室の客室、3,000㎡超の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 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)

虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー

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

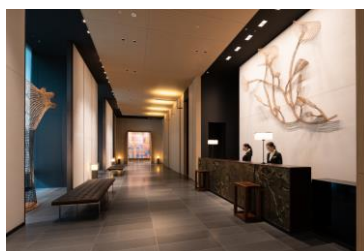
用途構成 : オフィス、商業、ホテル、
ビジネス発信拠点 等

	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	
(仮称)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					

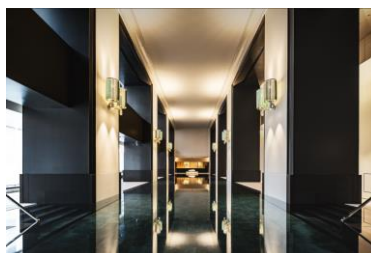
- 虎ノ門エリアで最大規模となる547戸の住戸に加えて、スパ施設、ミシュラン星付き日本料理店、インターナショナルスクールなどを併設する「虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」が2022年1月に竣工。森ビルの住宅事業のノウハウを注ぎ込み、最高グレードを誇るグローバルレベルのレジデンスを提供。
- 歩行者デッキを通じて「虎ノ門ヒルズ 森タワー」や「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」と繋げることで、虎ノ門ヒルズエリアにおける回遊性を向上。
- 建築デザインは、クリストフ・インゲンホーフ氏、インテリアデザインはトニー・チー氏が担当。



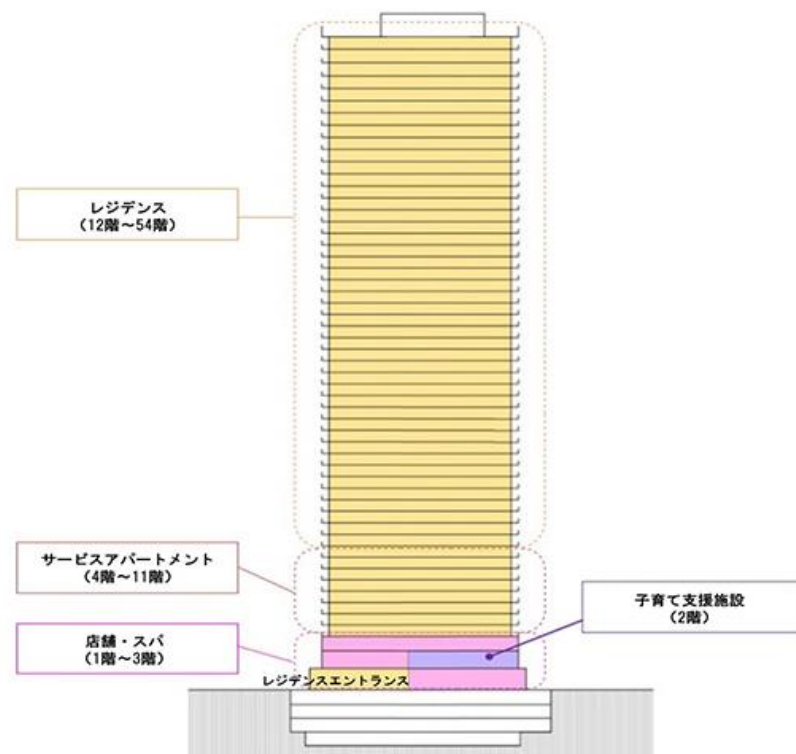
専有部(リビング・ダイニング)



24時間対応のバイリンガルフロントサービス



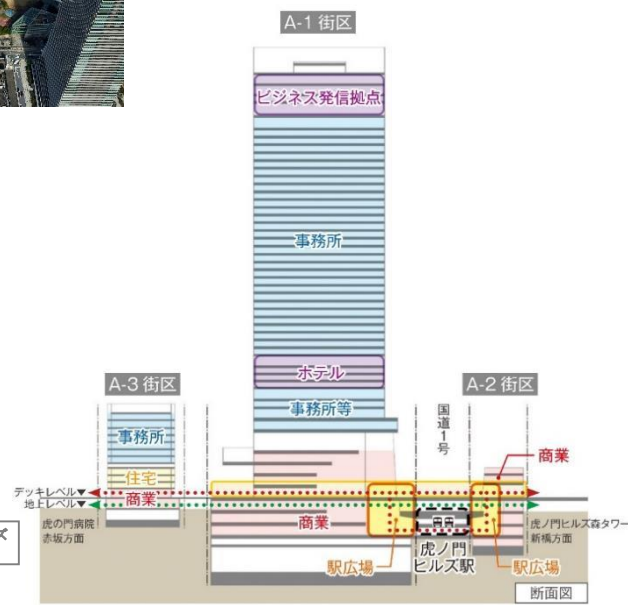
虎ノ門ヒルズスパ



- 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 266m 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し、世界に向けて新たなビジネスやイノベーションの発信を目指す。



現場写真(2022年3月撮影)



2022年3月期 セグメント別概要(分譲)

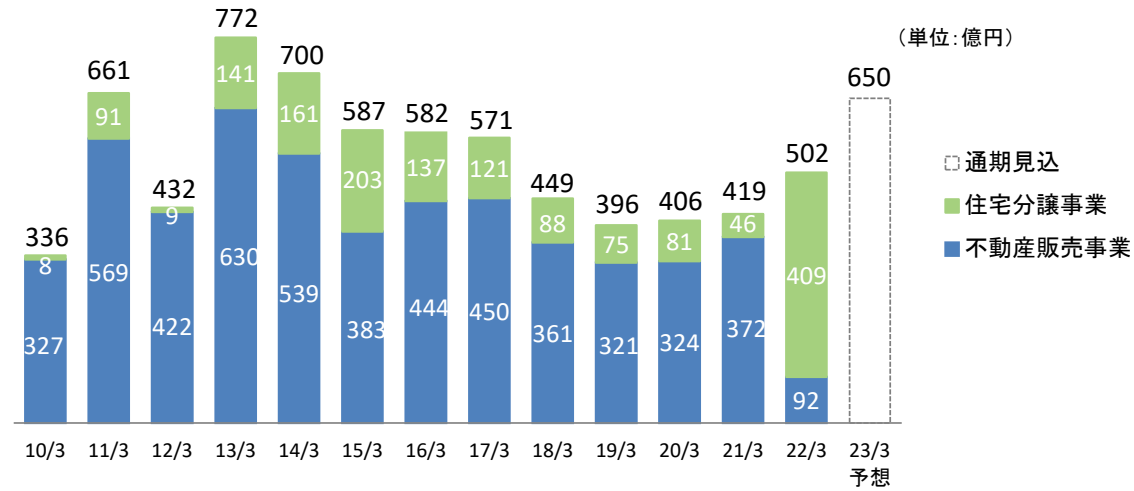
■不動産販売事業

	2021/3	2022/3	前期比	2023/3 予想
営業収益	419	502	+82	650
投資家向け不動産販売事業	372	92	△280	-
個人顧客向け住宅分譲事業	46	409	+362	-
営業利益	281	278	△2	300



虎ノ門ヒルズ森タワー

■営業収益の推移



■住宅分譲事業



虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー

(単位:億円)

	2021/3	2022/3	前期比	2023/3 予想
営業収益	129	171	+41	230
ホテル事業	74	111	+36	-
会員制クラブ事業	37	39	+1	-
ゴルフ事業	17	20	+3	-
営業利益	△ 57	△ 40	+17	△ 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

- 穴戸ヒルズカントリークラブ
「日本ゴルフツアー選手権 森ビルカップ」
2021年6月3日～6日開催



- 静ヒルズカントリークラブ
「日本ゴルフツアー選手権大会コニカミノルタ杯」
2021年9月9日～12日開催



2022年3月期 セグメント別概要(海外)

	2021/3	2022/3	前期比	(単位:億円) 2023/3 予想
営業収益	241	283	+42	280
事務所	197	224	+27	-
ホテルその他	43	58	+14	-
営業利益	84	98	+13	85

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

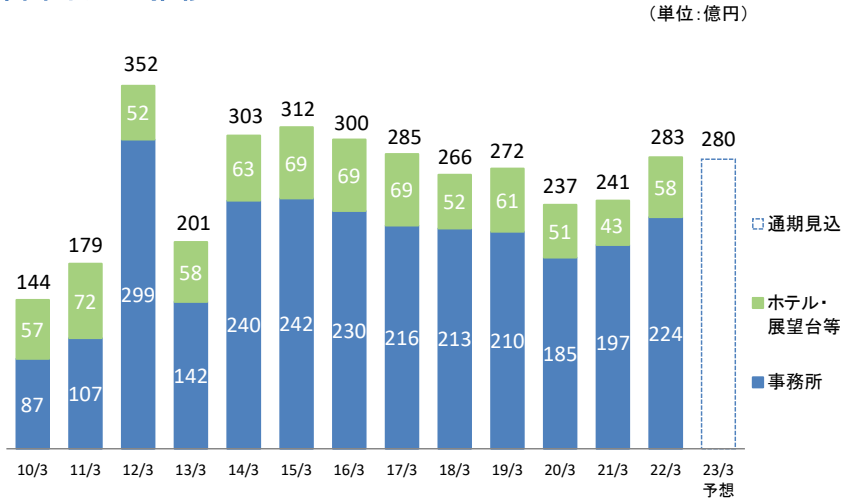


パーク ハイアット 上海

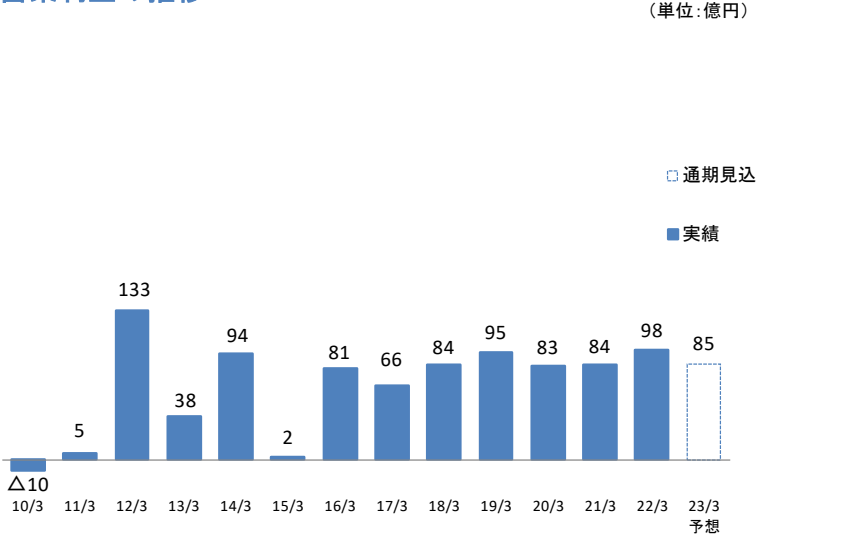


展望台(スカイウォーク100)
地上474m

■営業収益の推移



■営業利益の推移



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 m²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、スマンガ交差点近くに位置。
- 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)



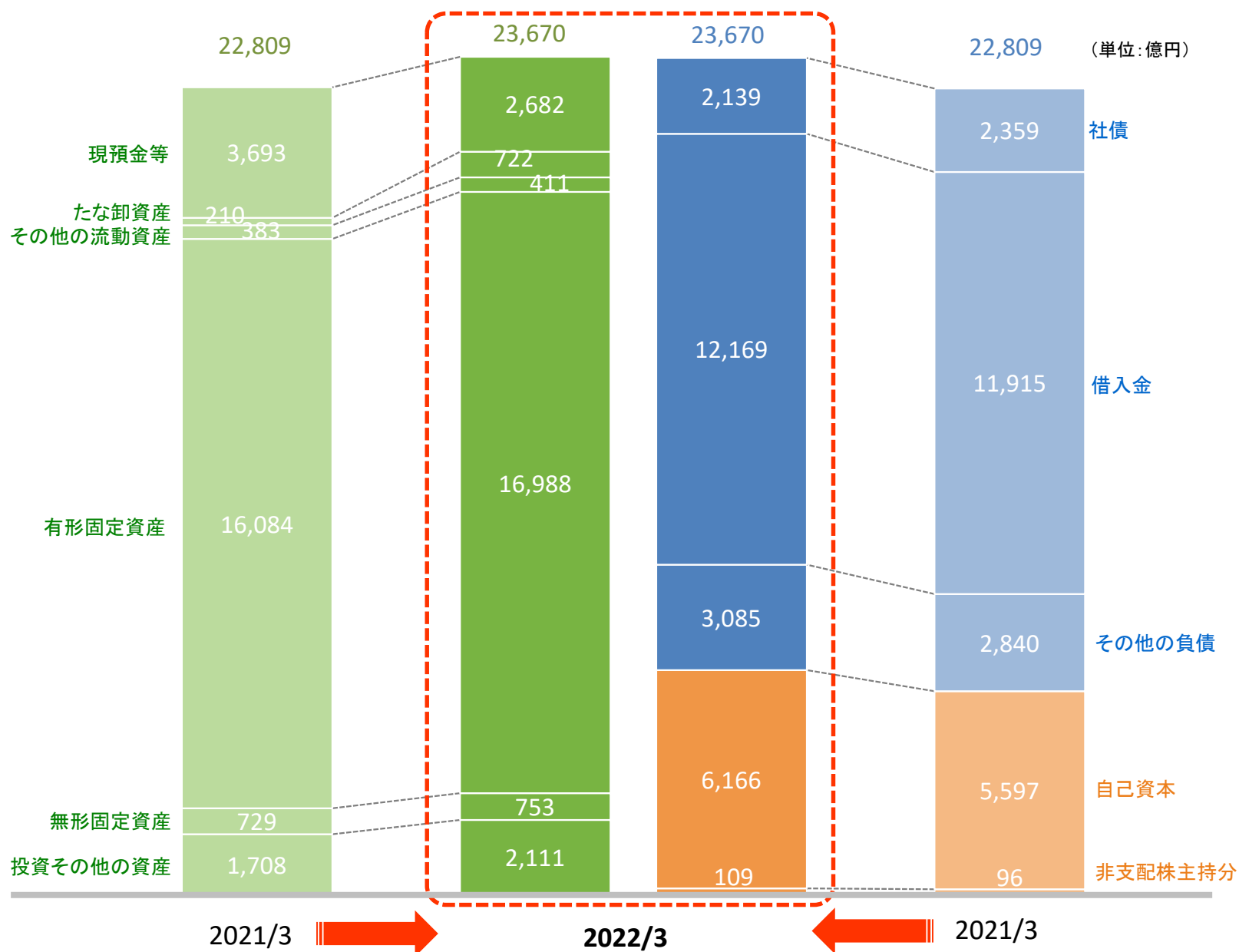
ジャカルタ市広域図



現場写真(2022年3月撮影)

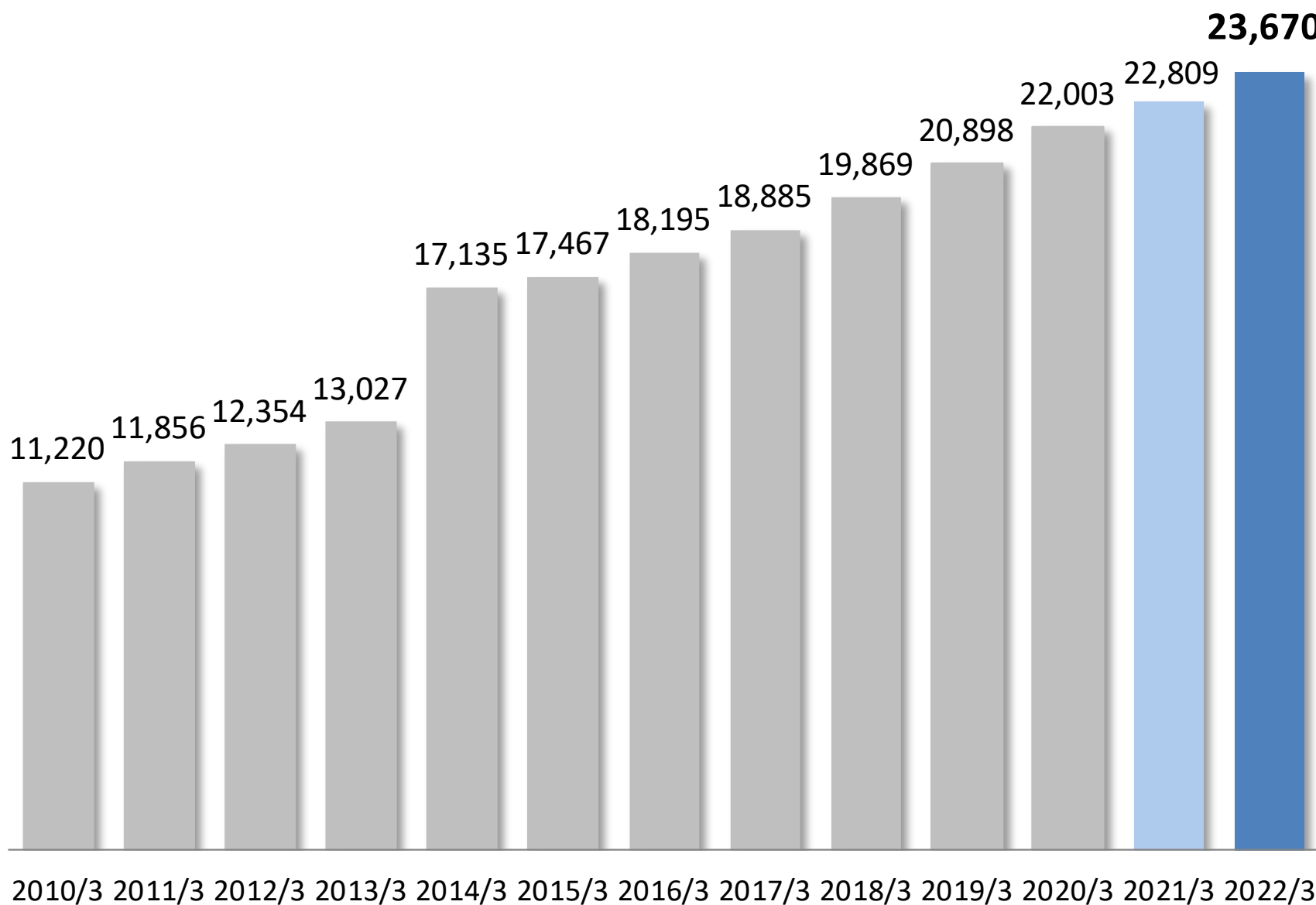
所在地	インドネシア・ジャカルタ
敷地面積	8,088 m ²
延床面積	約190,000 m ²
着工	2017年7月
竣工	2022年(予定)

2022年3月期 連結貸借対照表の概要



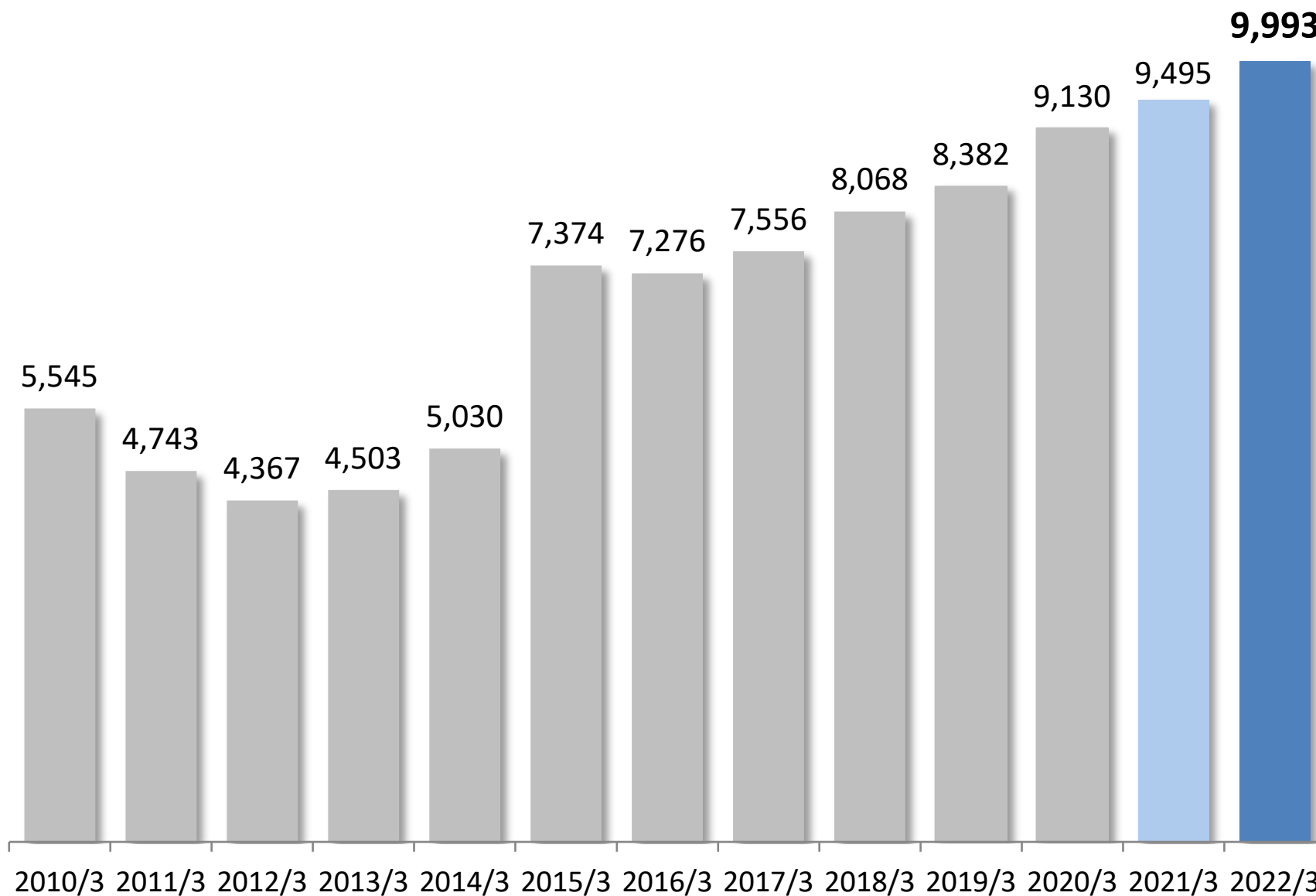
2022年3月期 総資産の推移

(単位: 億円)



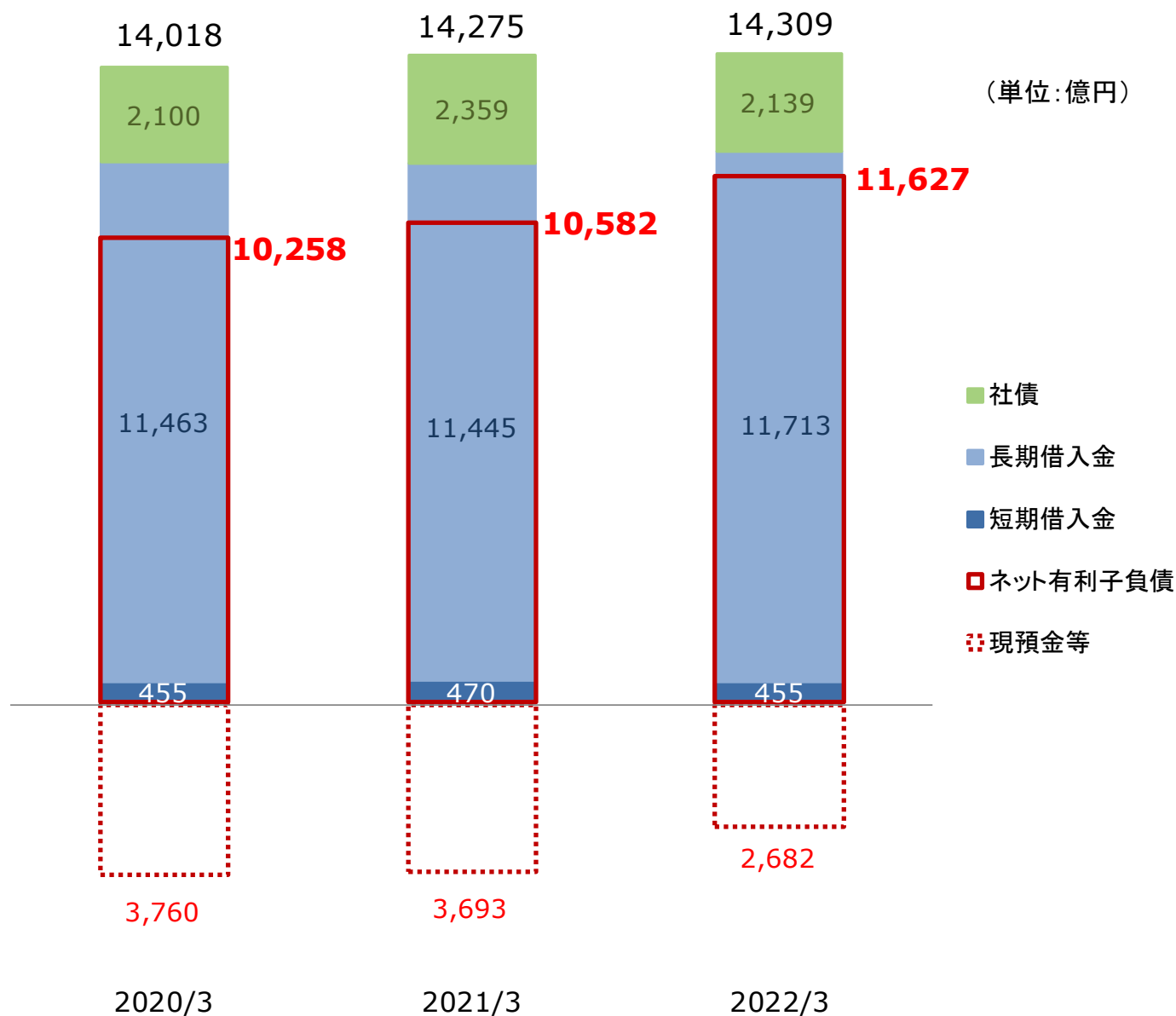
2022年3月期 含み益の推移

(単位: 億円)



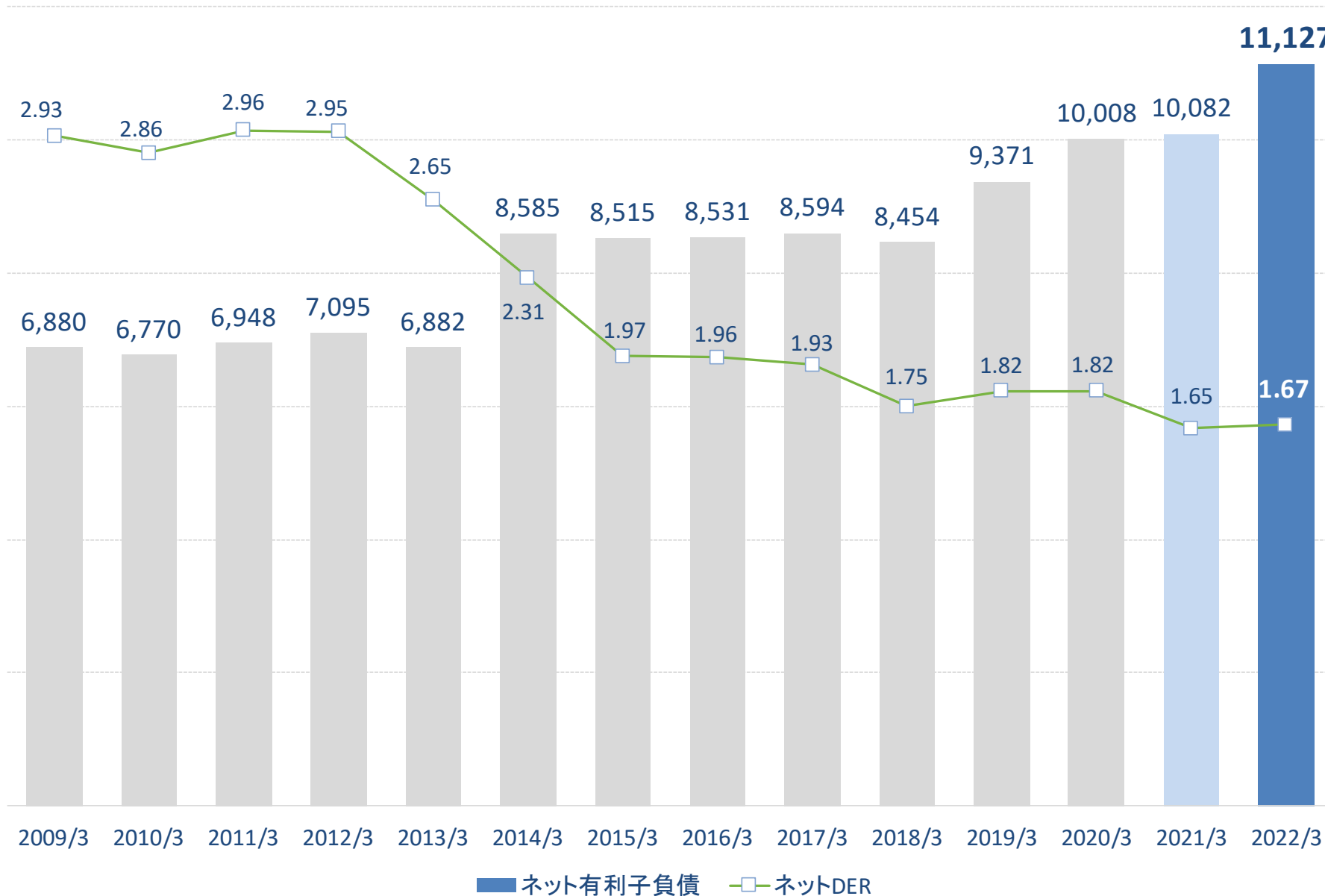
※有価証券報告書の「賃貸等不動産関係」より

2022年3月期 有利子負債の状況

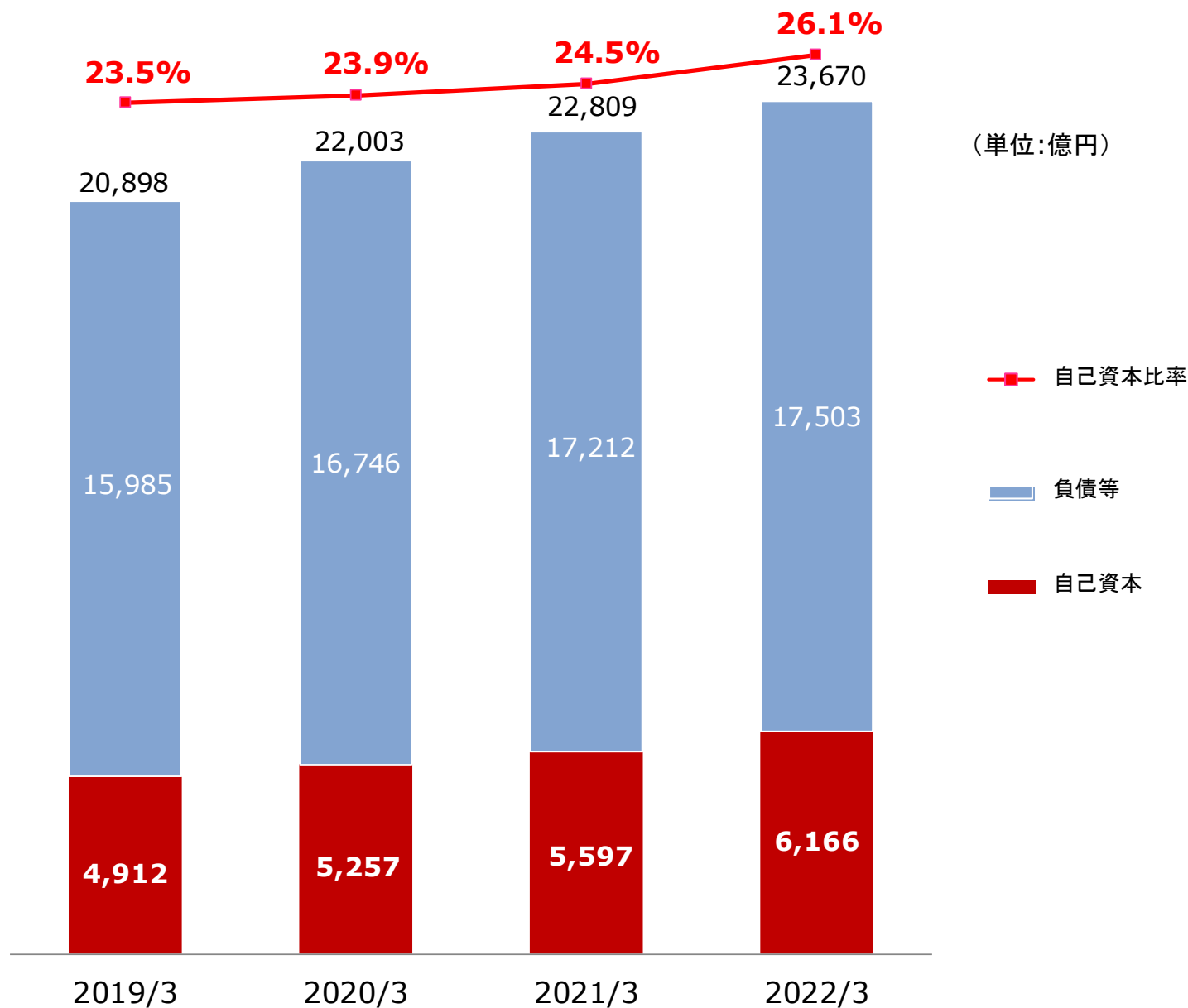


ネット有利子負債、ネットDERの推移(ハイブリッド証券考慮後)

(単位: 億円)

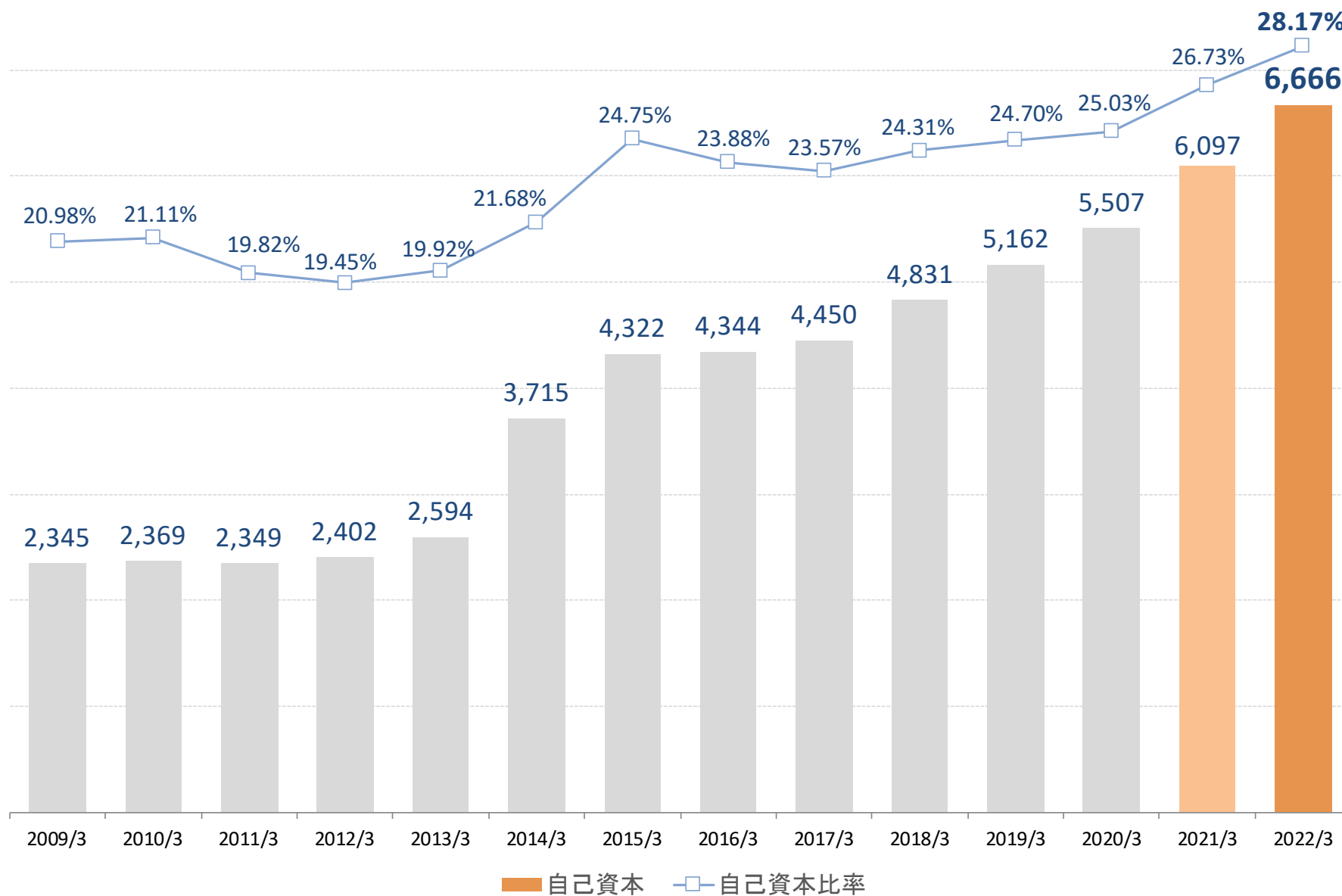


2022年3月期 自己資本(比率)の状況



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 2022年3月期 決算概要

02 2023年3月期 業績予想

03 脱炭素社会実現へ向けた取組み

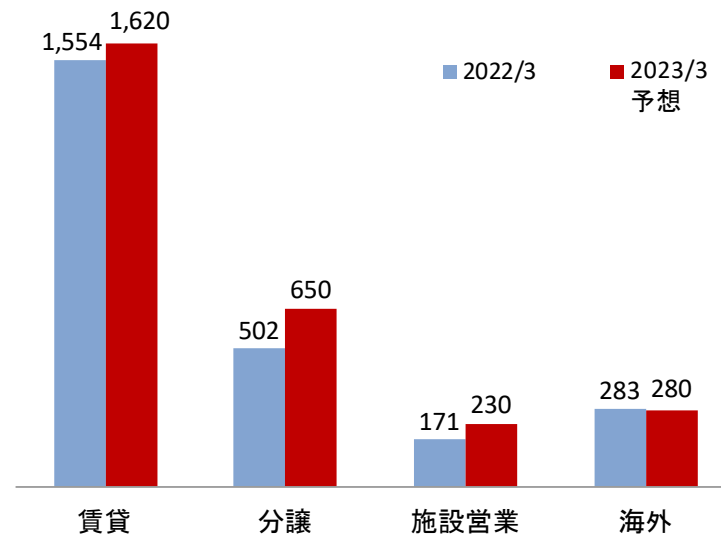
04 参考資料

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

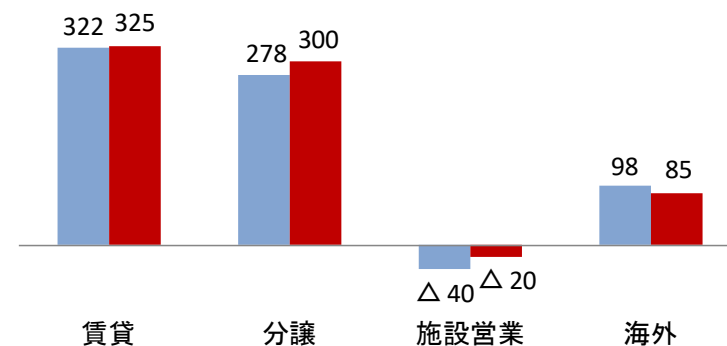
■ 営業収益

(単位:億円)



■ 営業利益

(単位:億円)



01 2022年3月期 決算概要

02 2023年3月期 業績予想

03 脱炭素社会実現へ向けた取組み

04 参考資料

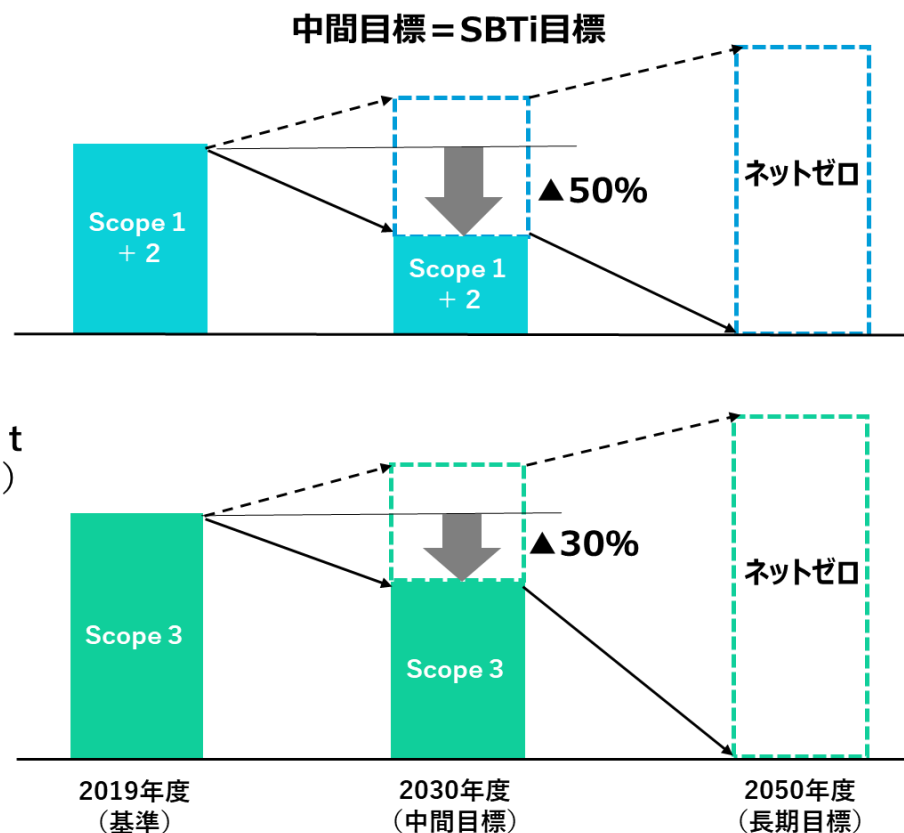
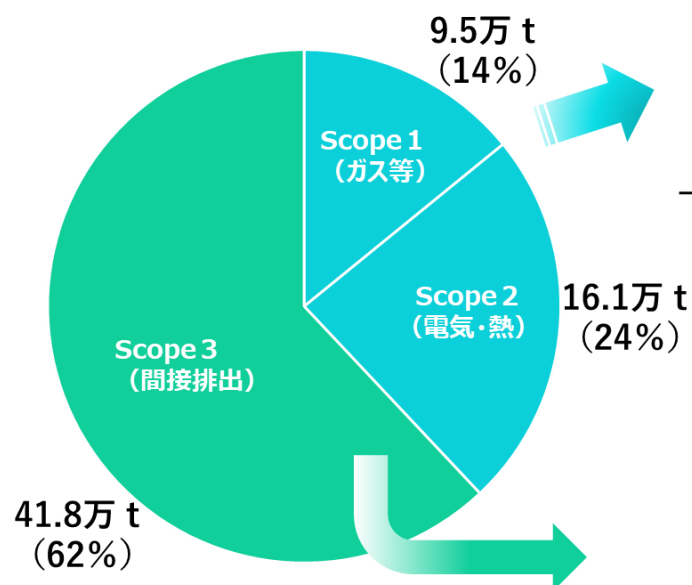
2022年5月 温室効果ガス排出量削減 中長期目標を設定

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を

- スコープ1及び2については2030年度に 50 %削減(2019年度比)
- スコープ3については2030年度に 30 %削減(2019年度比)とし、2050年度までにネットゼロとする。

森ビルグループ 2019年度CO₂ 排出量

総量67.4万 t



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」※²参画予定。「日本気候リーダーズ・パートナーシップ」※³に参画。
- 「CDP」※⁴の回答を活用し毎年の実績報告を実施予定。
- 「TCFD」※⁵の提言に賛同。本年夏頃の情報開示を予定。

SBTi認定

温室効果ガス削減中期目標

※2022年4月コミットメント

※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）

RE100参加

2030年までに100%

※加盟申請中



日本気候リーダーズ・パートナーシップ加盟
(Japan Climate Leaders' Partnership)

CDP回答

気候関連情報開示プラットフォーム



※2022年7月より回答予定

TCFD賛同

気候変動関連財務情報開示



※2022年4月賛同、夏頃開示予定

※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

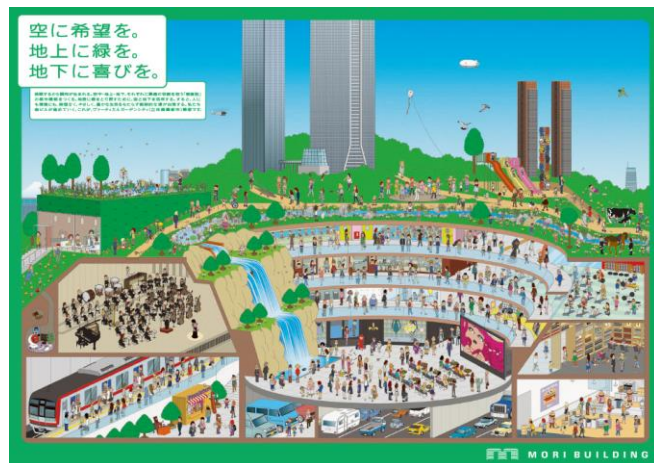
※³ 日本気候リーダーズ・パートナーシップ(JCLP): 日本のRE100加盟窓口であり、持続可能な脱炭素社会の実現を目指す企業グループ

※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

「立体緑園都市(ヴァーティカル・ガーデンシティ)」

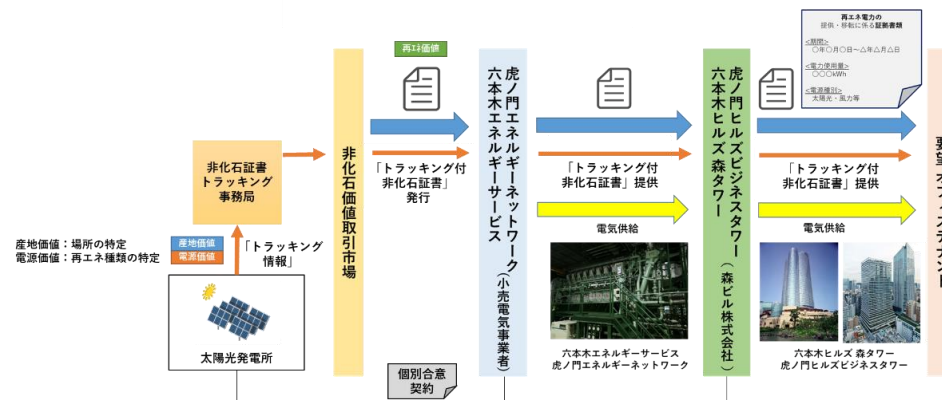
当社が理想の都市モデルとして掲げる、高層化した建物に職、住、遊、商、学、憩など様々な都市機能を縦に重ね合わせた、徒歩で暮らせるコンパクトシティ。



「立体緑園都市(ヴァーティカル・ガーデンシティ)」のイメージ

希望するテナントに対する再生可能エネルギー電気の供給

六本木ヒルズ森タワーや虎ノ門ヒルズ ビジネスタワーでは、「再エネ価値取引市場」の活用により、購入を希望するテナントに対し再生可能エネルギー電気の供給を実施。オフィス賃貸事業者による、入居テナントへの再生可能エネルギー電気の供給は、六本木ヒルズが国内初の事例。



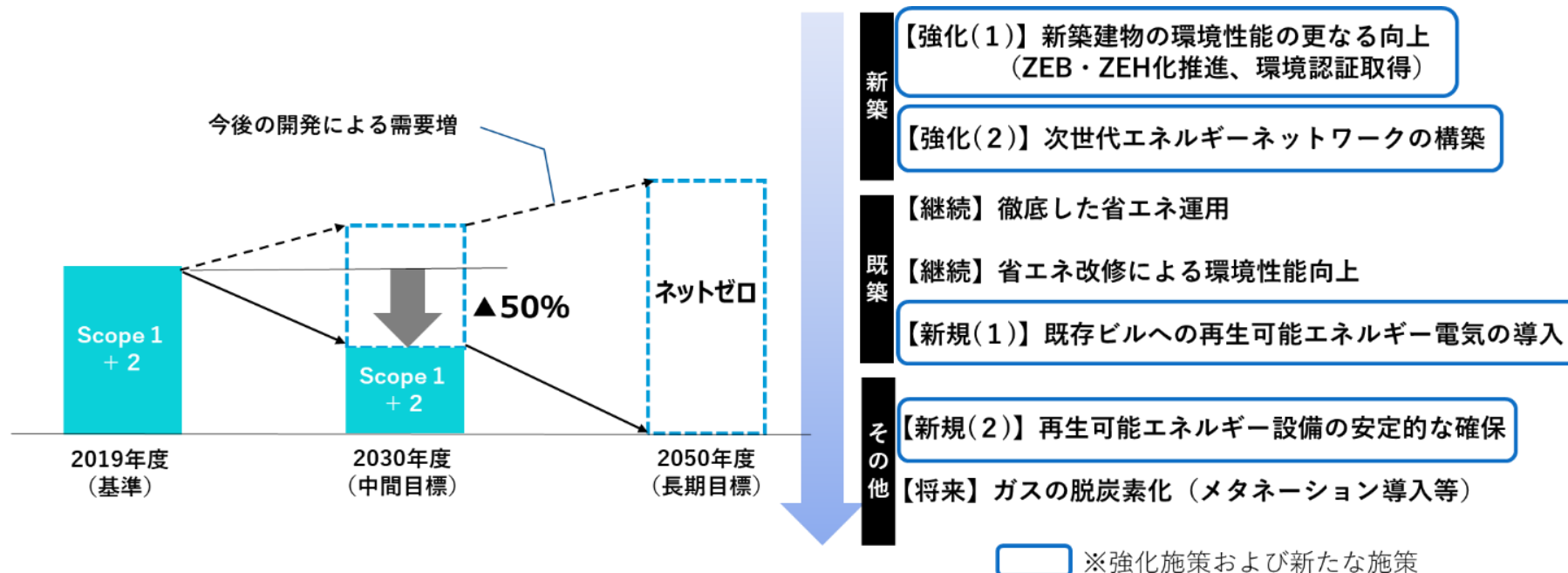
再エネ価値取引市場の仕組み

テナントデマンドレスポンス

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワーでは、「テナント」「ビルオーナー」「エネルギーセンター」の3者が連携し、デマンドレスポンス制御(電気、熱ピーク抑制)と通常時における省エネの制御を実施。

脱炭素化に向けた強化施策及び新規施策の設定

- 強化(1) 新築建物の環境性能の更なる向上 (ZEB・ZEH化推進、環境認証取得)
- 強化(2) 次世代エネルギーネットワークの構築
- 新規(1) 既存ビルへの再生可能エネルギー電気の導入
- 新規(2) 再生可能エネルギー設備の安定的な確保



※スコープ3については、サプライチェーン各社と協力しながら、建設時の排出量把握及び削減等を推進予定

強化(1) 新築建物の環境性能の更なる向上(ZEB・ZEH化推進、環境認証取得)

- 2030年までに国内全ての新築建物で、設計時にZEB・ZEH水準の環境性能を実現する。
- 建物の環境性能を一定以上に維持する観点から、積極的に環境性能認証の取得を行う。「ヒルズ」クラスの主要大型物件においてはCASBEEの最高ランクにあたるSランク、世界で最も広く普及しているLEEDやWELLにおいても最高ランクにあたるプラチナランクの認証取得を目指す。
- 既存建物においては、計画的な省エネ運用や設備改修を実施しつつ、環境認証の取得数を増やしていく。

参考)ZEB化の促進事例

2020年に竣工した「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」のオフィス部分において、ZEB Oriented相当のBELS認証を取得。周囲と調和した日射遮蔽大庇ファサードを用いたほか、高効率エネルギーセンターの整備、テナント・ビル・エネルギーセンターの3者連携によるエネルギーマネジメントシステムの導入などが評価された。



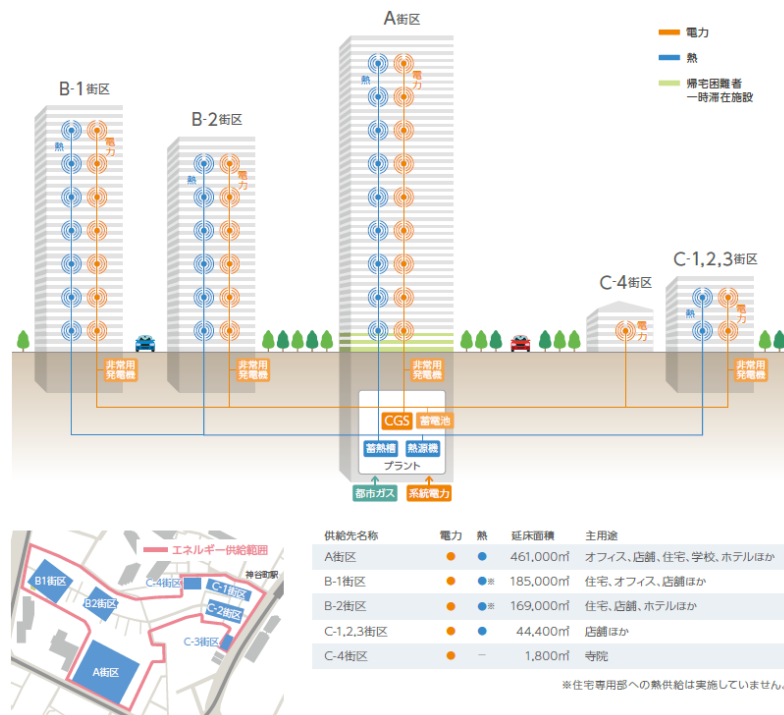
参考)LEED/WELL予備認証取得

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」において、LEEDのエリア開発を対象としたNDカテゴリー及び建物単位の認証 BD+C(CS) 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。
「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のA街区と、「(仮称)虎ノ門ヒルズステーションタワー」のA-1街区では、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認証を取得見込み。

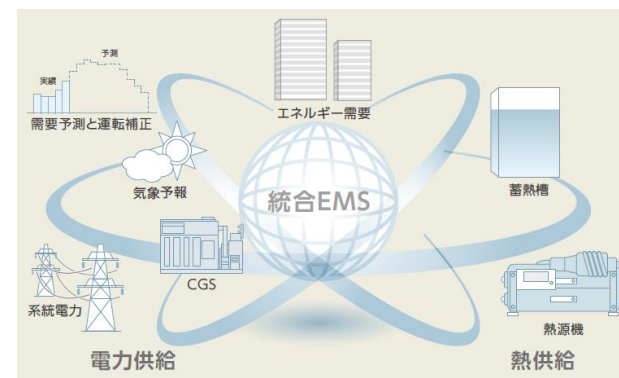


強化(2) 次世代エネルギーネットワークの構築

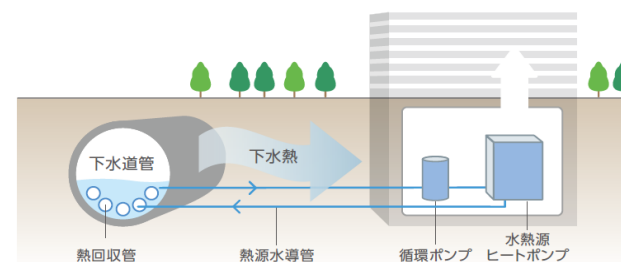
- 六本木ヒルズやアークヒルズにおいて、高効率なエネルギー供給センターを設置し、エネルギーネットワークを構築することで、エリア内の省エネ推進とBCP対応の両立を図ってきた。
- 虎ノ門・麻布台プロジェクトでは、AIを活用した統合型EMSや下水熱利用システム等を導入し、更なる効率化を目指していく。
- エネルギーセンターからRE100 に対応する再生可能エネルギーの電力を100%供給することで、棟ごとではなく、街全体の脱炭素化を推進する。



＜虎ノ門・麻布台プロジェクト 次世代エネルギーネットワーク＞



＜統合型EMS(エネルギーマネジメントシステム)＞



＜下水熱利用システム＞

新規(1) 既存ビルへの再生可能エネルギー電気の導入

- 2030年度までに海外を含む全所有物件(一部保有を含む)について、順次再生可能エネルギー電気の導入を図っていく。
- ヒルズクラスなど主要大型ビルは、2022年度以降できるだけ早いタイミングでの導入を検討する。
- 虎ノ門・麻布台プロジェクトや(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー等では、竣工時より再エネ電気を 100 %供給予定。入居テナントへトラッキング情報を記載した再エネ証書を当社独自の「エネルギーWEBシステム」を通じて自動的に頒布するシステムも導入する。



＜虎ノ門・麻布台プロジェクトでの再生可能エネルギー電力の供給イメージ＞

新規(2) 再生可能エネルギー設備の安定的な確保

- 将来における再エネ電気の安定的な確保を見据え、電力会社や再エネ開発事業者等、幅広い事業者と連携・提携し、様々な手法を用いて太陽光や風力等の再エネ設備の調達を検討していく。

01 2022年3月期 決算概要

02 2023年3月期 業績予想

03 脱炭素社会実現へ向けた取組み

04 参考資料

1. 社内推進体制の整備

今般設定した目標の達成や情報開示に向けた推進体制を構築する予定。

2. 「TCFD」に関する情報開示

2022年4月に賛同いたしました「TCFD」に関し、本年夏頃より情報開示を進める予定。

「健康経営優良法人2022～ホワイト500～」に認定

- 経済産業省による健康経営度調査において、「健康経営優良法人(大規模法人部門)2022」(ホワイト500)に認定。

■森ビル健康経営宣言

森ビルは、社員一人ひとりが心身ともに健康で、意欲的に仕事に取り組めるよう、従業員等の健康管理を経営戦略として捉え、健康経営を推進してまいります。

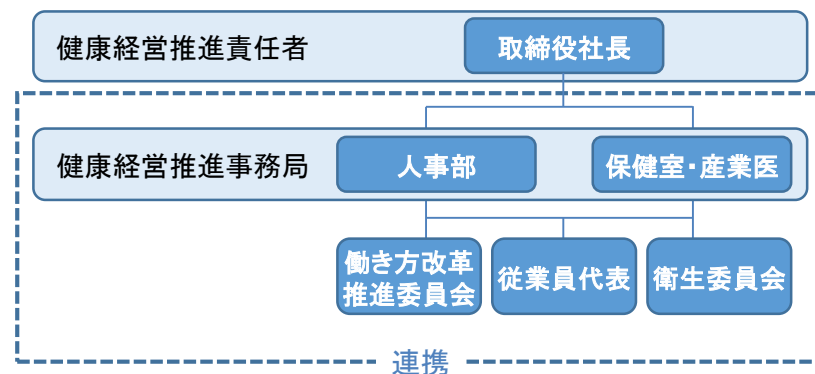
社員の健康維持・増進を図ることで、個人と企業双方の活力とパフォーマンスを高め、さらなる成長・発展につなげます。

さらに、「都市を創り、都市を育む仕事を通じて人々や企業を元気にする」という当社の社会的使命を果たすため、住む人、働く人、訪れる人が心身ともに健康で、生き生きと過ごすことができる都市づくりをより一層進めてまいります。

■推進体制

森ビルでは、取締役社長を健康経営推進責任者として、経営的な視点からグループ全体の健康経営を推進しています。

また、人事部・保健室・産業医が健康経営推進事務局として、働き方改革や従業員代表、衛生委員会と連携して、社員の健康維持・増進のためのさまざまな施策を展開しています。

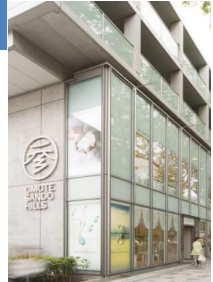
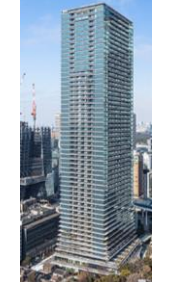


【健康経営度調査】

経済産業省が各企業の健康経営の取組状況と経年での変化を分析することを目的として2015年から開始。毎年この調査の回答内容を元に、「健康経営銘柄」の選定および「健康経営優良法人(大規模法人部門)」の認定を行う。

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㎡	



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.

起債方針及び社債明細・償還スケジュール

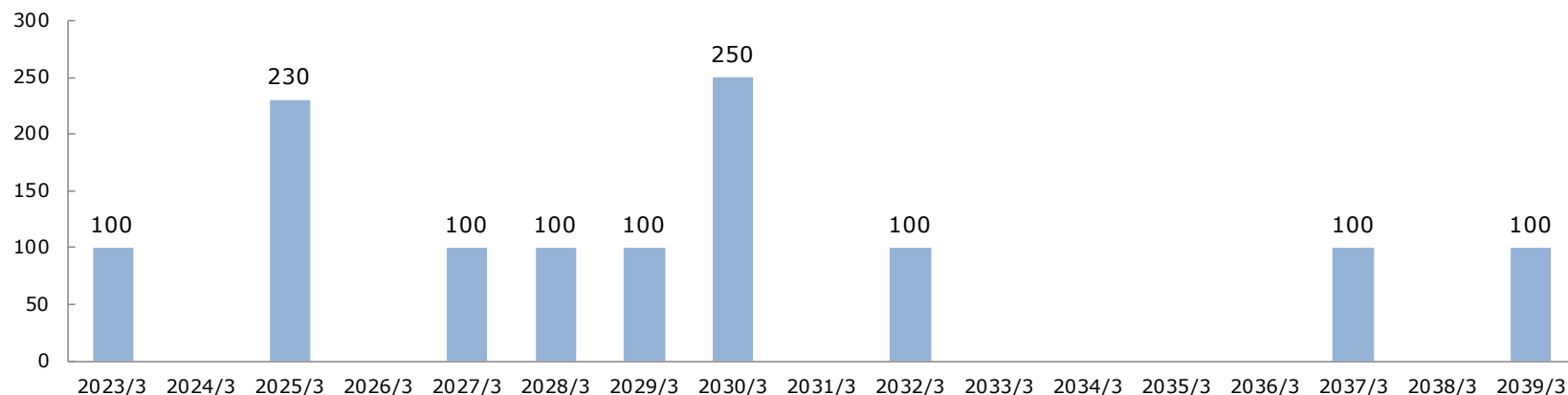
起債方針

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
社債残高計	-	-	-	2,130億	-	-	-

■ 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	2021年3月31日	2022年3月31日	増減	科 目	2021年3月31日	2022年3月31日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現 金 及 び 預 金	317,345	266,207	△ 51,137	支払手形及び営業未払金	10,195	11,749	1,554
受取手形及び営業未収入金	9,633	-	△ 9,633	短 期 借 入 金	47,069	45,596	△ 1,472
営 業 未 収 入 金	-	9,672	9,672	1年内償還予定の社債	22,950	10,000	△ 12,950
契 約 資 産	-	692	692	未 払 法 人 税 等	2,563	11,969	9,406
有 価 証 券	52,000	2,000	△ 50,000	契 約 負 債	-	16,248	16,248
棚 卸 資 産	21,055	72,289	51,233	賞 与 引 当 金	1,315	1,302	△ 13
そ の 他	28,771	30,847	2,076	そ の 他	50,278	39,896	△ 10,382
貸 倒 引 当 金	△ 33	△ 16	17	流 動 負 債 合 計	134,373	136,763	2,390
流 動 資 産 合 計	428,772	381,693	△ 47,079				
固 定 資 産				固 定 負 債			
有 形 固 定 資 産				社 債	213,000	203,950	△ 9,050
建 物 及 び 構 築 物	237,872	282,517	44,645	長 期 借 入 金	1,144,528	1,171,385	26,857
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	11,541	11,098	△ 443	受 入 敷 金 保 証 金	81,266	87,362	6,096
工 具、器 具 及 び 備 品	6,876	8,591	1,714	長 期 預 り 金	1,575	1,279	△ 296
土 地	485,593	489,943	4,349	退 職 給 付 に 係 る 負 債	1,745	1,827	81
建 設 仮 勘 定	124,058	85,238	△ 38,820	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	938	1,055	116
不 動 産 仮 勘 定	153,520	242,130	88,609	固定資産解体費用引当金	3,500	3,490	△ 9
信 託 不 動 産	587,222	577,624	△ 9,597	繰 延 税 金 負 債	123,355	126,637	3,281
そ の 他	1,722	1,726	4	そ の 他	7,267	5,687	△ 1,579
有 形 固 定 資 産 合 計	1,608,408	1,698,871	90,463	固 定 負 債 合 計	1,577,178	1,602,675	25,497
無 形 固 定 資 産				負 債 合 計	1,711,551	1,739,439	27,887
借 地 権	55,486	57,176	1,689				
の れ ん	11,896	11,970	73	純 資 産 の 部			
そ の 他	5,601	6,166	564				
無 形 固 定 資 産 合 計	72,985	75,312	2,327	株 主 資 本			
投 資 そ の 他 の 資 産				資 本 金	79,500	79,500	-
投 資 有 価 証 券	39,799	50,350	10,550	資 本 剰 余 金	22,539	22,563	24
エ ク イ テ ィ 出 資	24,751	25,062	311	利 益 剰 余 金	443,610	474,267	30,657
長 期 貸 付 金	58,716	86,856	28,139	自 己 株 式	△ 11,507	△ 11,507	-
退 職 給 付 に 係 る 資 産	1,065	987	△ 78	株 主 資 本 合 計	534,142	564,824	30,681
繰 延 税 金 資 産	140	89	△ 51	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
そ の 他	47,558	49,138	1,580	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	10,688	15,050	4,362
貸 倒 引 当 金	△ 1,201	△ 1,298	△ 96	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	△ 489	69	558
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	170,828	211,184	40,355	為 替 換 算 調 整 勘 定	15,134	36,650	21,515
固 定 資 産 合 計	1,852,222	1,985,368	133,146	退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	275	96	△ 178
				そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	25,609	51,866	26,257
				非 支 配 株 主 持 分	9,691	10,931	1,239
資 産 合 計	2,280,994	2,367,062	86,067	純 資 産 合 計	569,443	627,623	58,179
				負 債 純 資 産 合 計	2,280,994	2,367,062	86,067

連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月 1日 至 2022年3月31日	増減
営 業 収 益	230,082	245,306	15,224
営 業 原 価	156,957	167,873	10,916
営 業 総 利 益	73,125	77,433	4,307
販売費及び一般管理費	22,204	24,674	2,469
営 業 利 益	50,920	52,759	1,838
受 取 利 息	738	955	217
受 取 配 当 金	780	203	△ 576
受 取 補 償 金	1,927	1,927	△ 0
持分法による投資利益	1,659	1,945	285
助 成 金 収 入	819	1,576	757
そ の 他	1,962	3,663	1,700
営 業 外 収 益	7,888	10,271	2,383
支 払 利 息	7,769	7,800	30
金 融 手 数 料	1,263	1,229	△ 34
そ の 他	1,216	246	△ 970
営 業 外 費 用	10,250	9,275	△ 974
経 常 利 益	48,558	53,755	5,196
固 定 資 産 売 却 益	2,078	307	△ 1,770
受 取 補 償 金	-	9,149	9,149
受 取 負 担 金	1,375	-	△ 1,375
そ の 他	184	1,576	1,391
特 別 利 益	3,637	11,033	7,395
固 定 資 産 売 却 損	147	64	△ 83
固 定 資 産 圧 縮 損	1,800	310	△ 1,490
減 損 損 失	413	-	△ 413
事業再編に伴う損失	-	844	844
新型コロナウイルス感染症による損失	3,045	861	△ 2,183
そ の 他	260	248	△ 12
特 別 損 失	5,667	2,329	△ 3,338
税金等調整前当期純利益	46,528	62,458	15,930
法人税、住民税及び事業税	8,514	17,600	9,086
法 人 税 等 調 整 額	5,947	1,869	△ 4,077
当 期 純 利 益	32,067	42,988	10,921
非支配株主に帰属する当期純利益	649	747	97
親会社株主に帰属する当期純利益	31,417	42,241	10,824

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。

