

2020年3月期 中間決算報告

2019.11.29



虎ノ門・麻布台プロジェクト 2023年3月完成予定

01 2020年3月期 中間決算概要

02 2020年3月期 業績予想

03 参考資料

2020年3月期 中間連結決算概要

(単位:億円)

	2019/3 中間期	2020/3 中間期	前年同期比	
営業収益	1,325	1,203	△122	△9%
営業利益	359	305	△54	△15%
経常利益	345	272	△72	△21%
親会社株主に帰属する中間純利益	215	180	△34	△16%

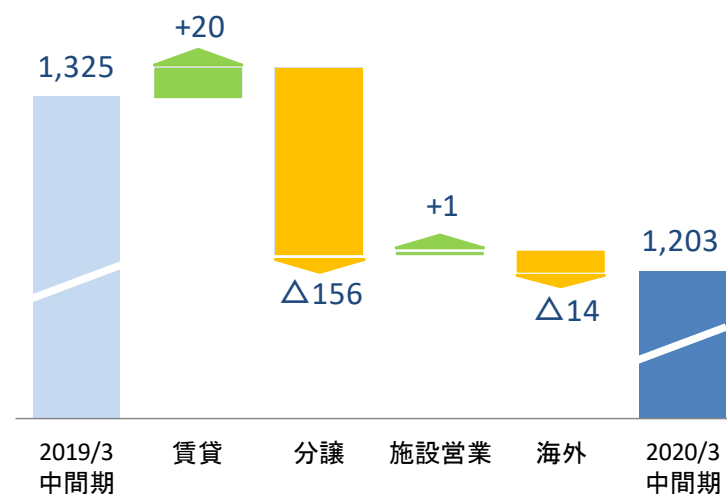
	2019/3	2020/3 中間期	前期比	
総資産	20,898	21,441	+542	+3%
有利子負債	13,417	13,656	+238	+2%
自己資本	4,912	5,160	+247	+5%
自己資本比率	23.5%	24.1%	+0.6%	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(24.7%)	(25.2%)		
ネットDEレシオ	1.96	1.82	△0.14	-
(ハイブリッド証券の資本性考慮後)	(1.82)	(1.69)		

(単位:億円)

	2019/3 中間期	2020/3 中間期	前年同期比	
賃貸	751	771	+20	
分譲	341	185	△156	
施設営業	147	149	+1	
海外	137	122	△14	
営業収益	1,325	1,203	△122	△9%
賃貸	182	194	+12	
分譲	195	112	△82	
施設営業	10	11	+1	
海外	49	45	△4	
営業利益	359	305	△54	△15%
営業外収益	32	33	+0	
営業外費用	46	65	+18	
経常利益	345	272	△72	△21%
特別利益	6	1	△4	
特別損失	28	6	△21	
税金等調整前中間純利益	322	267	△55	
親会社株主に帰属する 中間純利益	215	180	△34	△16%

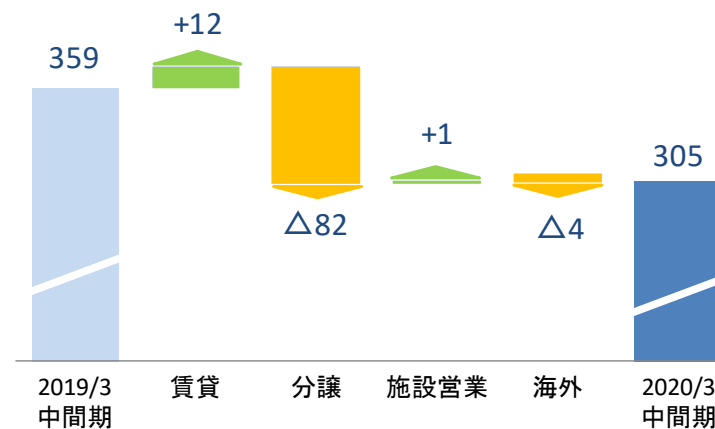
■営業収益

(単位:億円)



■営業利益

(単位:億円)

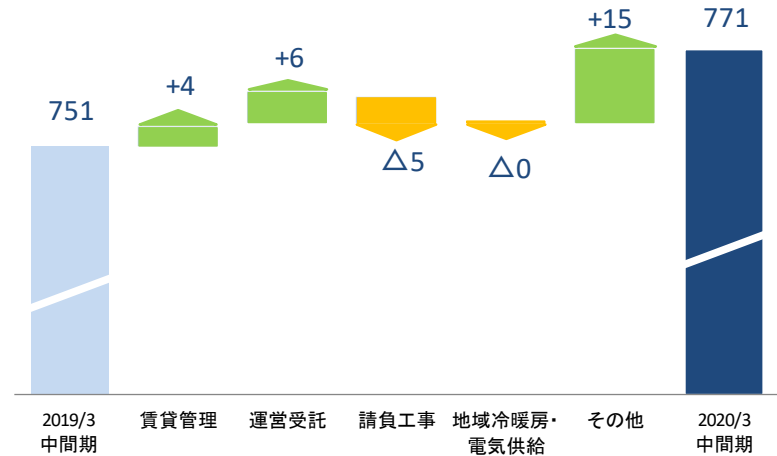


賃貸	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事事業、地域冷暖房・電気供給事業等
分譲	投資家向け不動産販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業
施設営業	ホテル事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業
海外	海外における都市開発・賃貸管理事業等

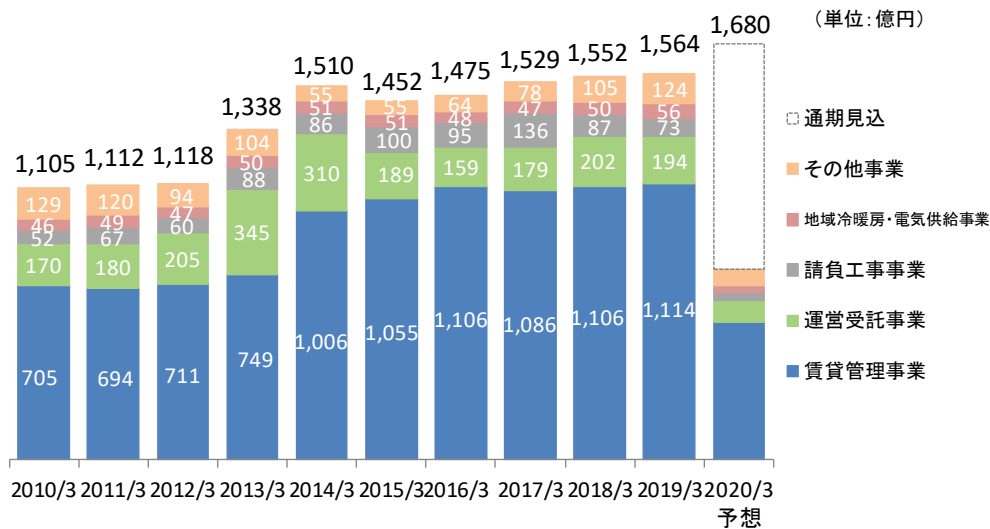
2020年3月中間期 セグメント別概要(賃貸)

	2019/3 中間期	2020/3 中間期	前年同期比	(単位:億円) 2020/3 予想
営業収益	751	771	+20	1,680
賃貸管理事業	550	554	+4	-
運営受託事業	83	90	+6	-
請負工事事業	38	32	△5	-
地域冷暖房・電気供給事業	30	30	△0	-
その他事業	48	63	+15	-
営業利益	182	194	+12	390

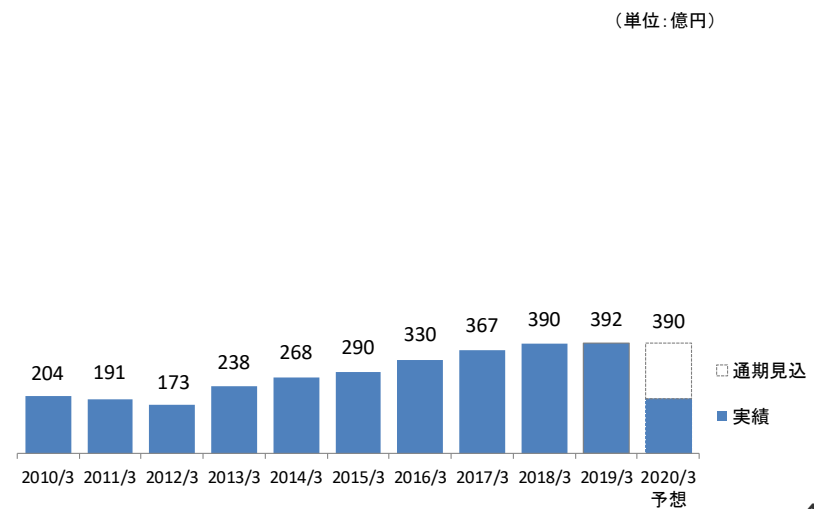
サブセグメント別の増減



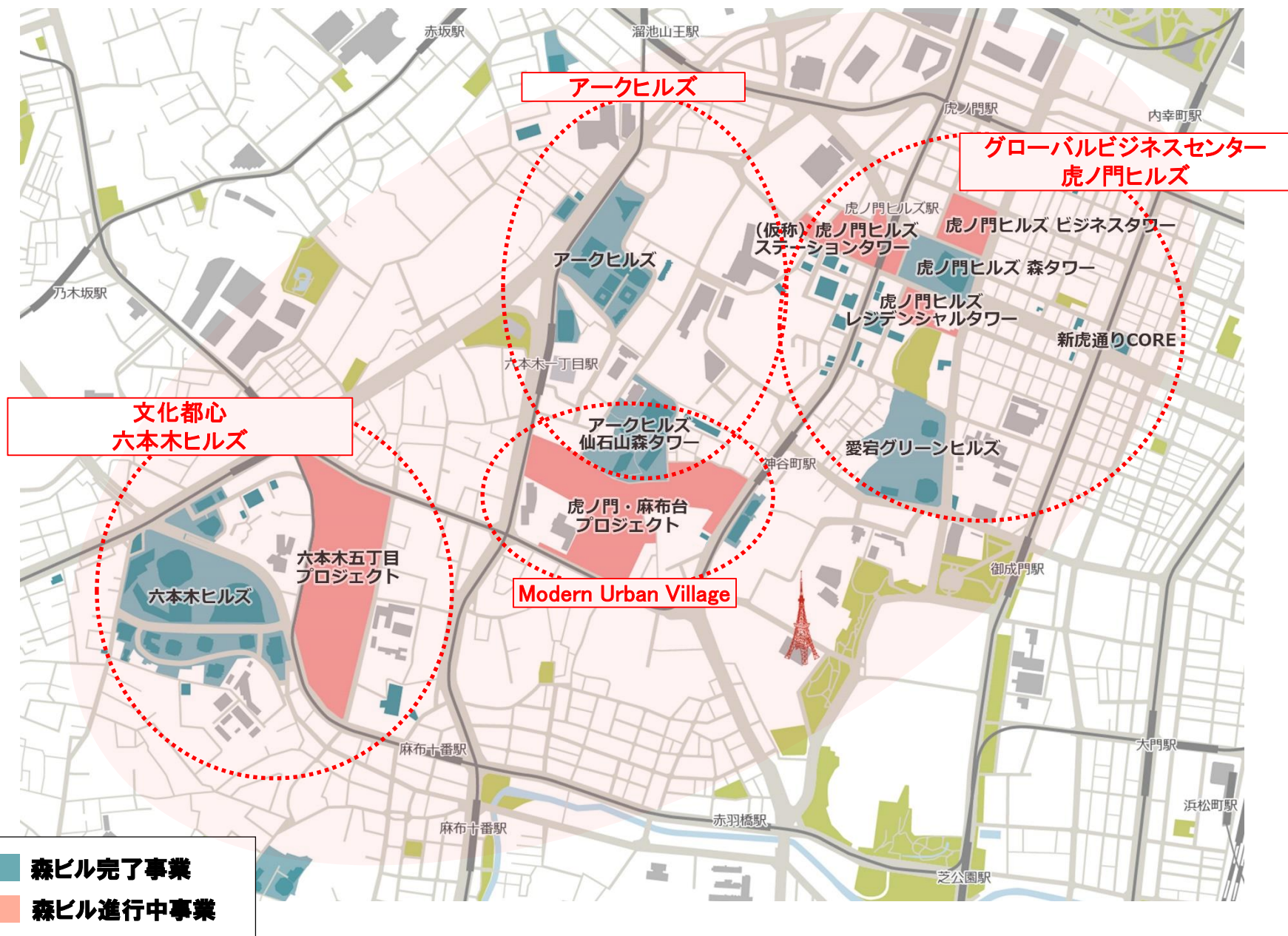
営業収益の推移



営業利益の推移



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」

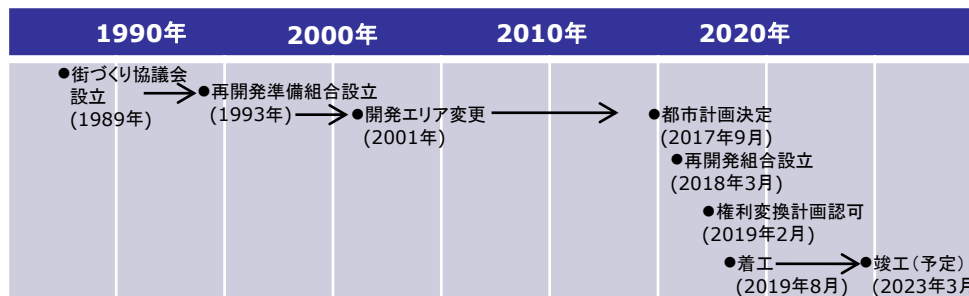
- 六本木ヒルズに匹敵する圧倒的なスケールとインパクト。国際都市の洗練さと、小さな村のような親密さを兼ね備えた、世界に類のない、全く新しい街が誕生。
- 約8.1haの区域に、オフィス、住宅、ホテル、インターナショナルスクール、商業施設、文化交流施設など、多彩な都市機能を一体的に整備。
- コンセプトは「Modern Urban Village」。圧倒的な緑に囲まれた、広場のような街が誕生。自然と調和した環境の中で、「Green」と「Wellness」を柱に、多様な人々が集い、人間らしさの追求と新たなコミュニティの形成を目指す。



桜田通り 神谷町駅方面から計画地を望む (イメージ)



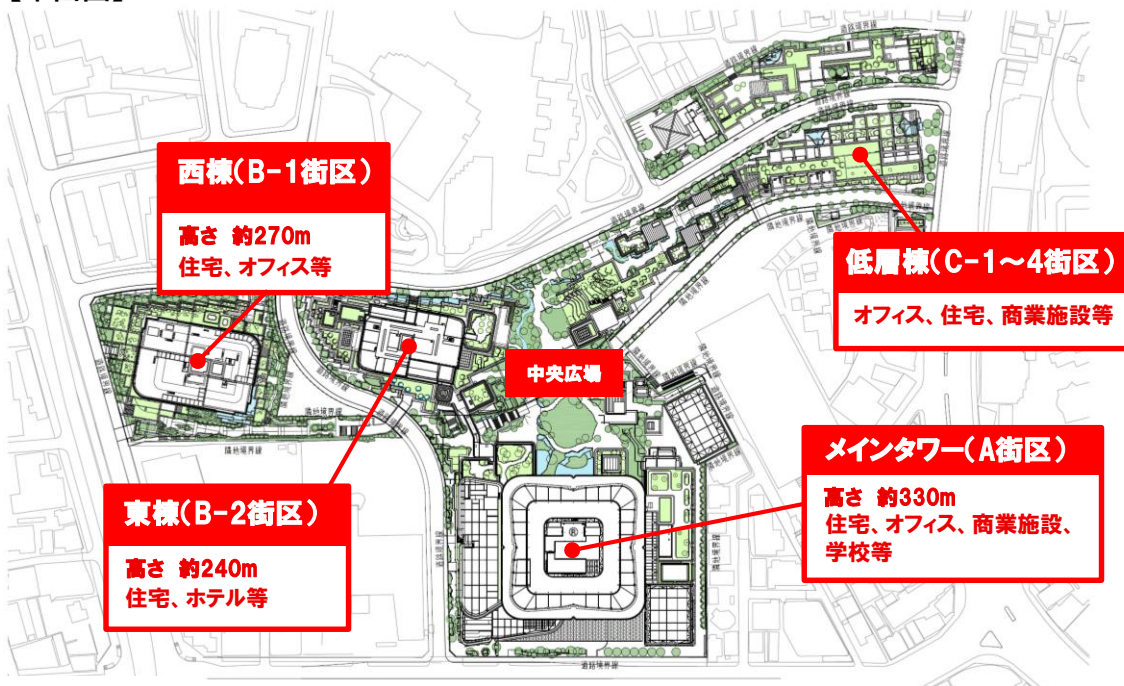
中央広場(イメージ)



区域面積	約8.1ha
建築面積	約63,900㎡
延床面積	約860,400㎡
着工	2019年8月
竣工	2023年3月(予定)

ヒルズの未来形「虎ノ門・麻布台プロジェクト」

【平面図】



商業エリア(イメージ)



フードマーケット(イメージ)

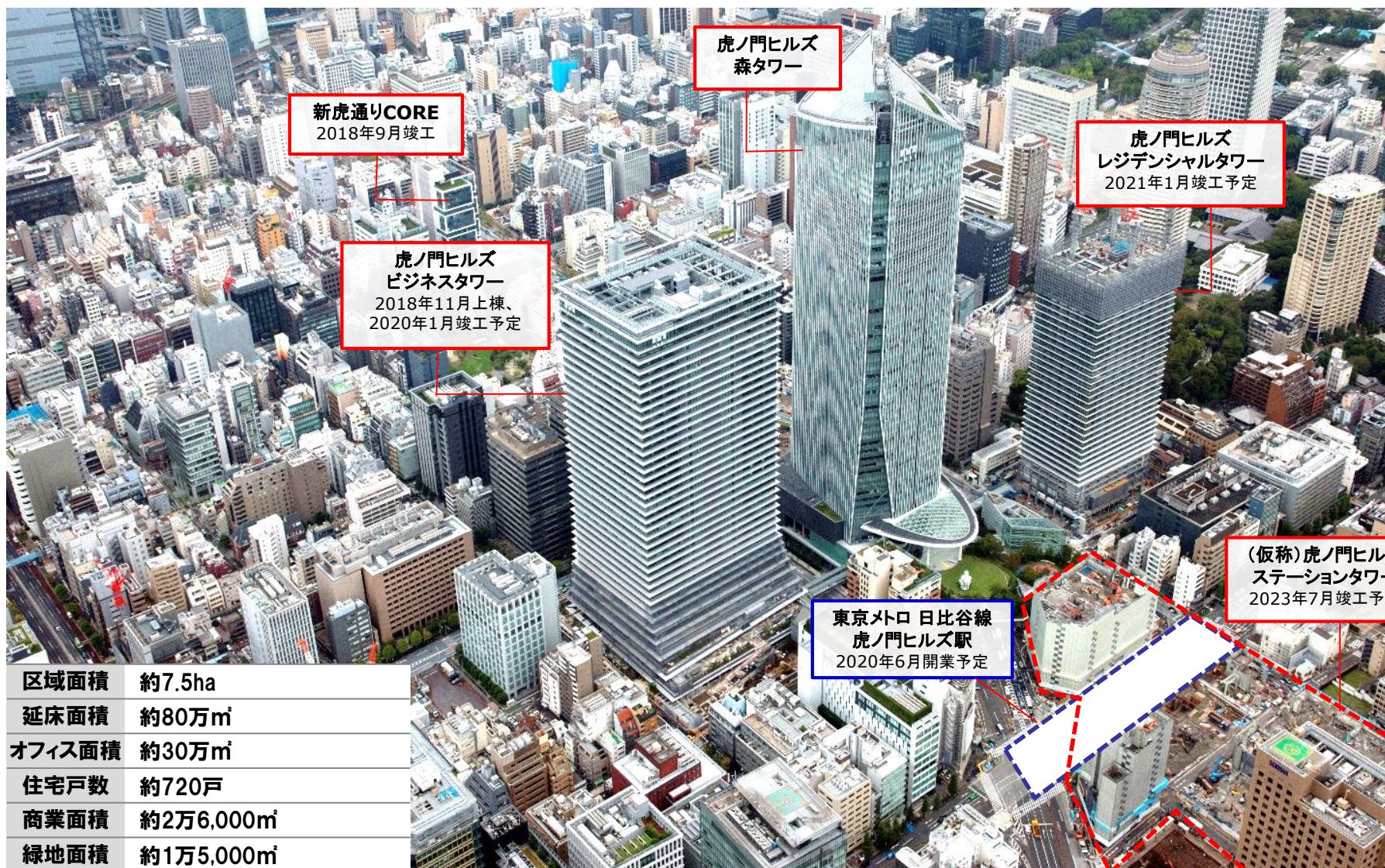
【立面図】



インターナショナルスクール (イメージ)



「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を形成



虎ノ門ヒルズエリア現況(2019年10月撮影)

「国際新都心・グローバルビジネスセンター」を形成



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

虎ノ門一丁目地区(2020年1月竣工予定)

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー
 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、ビジネス支援施設、バスターミナル等

愛宕山周辺地区(2021年1月竣工予定)

虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー
 敷地面積 : 約6,530㎡
 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255,300㎡
 高さ/階数 : 約265m/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(予定)			
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(予定)		
(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				

「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」2020年1月竣工

- グローバルレベルの大規模オフィスには、日系・外資系問わず、様々な業種の企業が入居予定で、ほぼ満室。
- 高品質の商業フロアのほか、起業家や大企業の新規事業創出の支援を行う施設も設置。
- 「東京の玄関口」として、環状2号線を活用し、都心と臨海を結ぶBRT、空港リムジンバスが発着するバスターミナルを設置。東京メトロ銀座線 虎ノ門駅と日比谷線 虎ノ門ヒルズ駅を地下歩行者通路で直結し、交通結節点として機能する。



虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー 工事現況(2019年9月撮影)

5階～36階の総貸室面積 約96,000m²のグローバルレベルの大規模オフィスには、約1万人の就業者を迎える。

■ 外観デザイン



建築家 クリストフ・インゲンホーフ氏(独)を起用。レジデンシャルタワーと一体的にデザインすることで調和を図り、ランドマークとしての視認性を高める。

■ 商業フロア



約7,600m²の商業空間に、高品質な食品スーパーや大型飲食施設、物販店舗を備える。

■ イノベーションセンター



約3,600m²のイノベーションセンターを開設し、起業家や大企業まで様々なイノベーターが集い、交流や育成を通じて、新たなビジネス創出を支援する。

■ バスターミナル



都心と臨海を結ぶBRT、空港リムジンバスが発着し交通結節点として機能する。

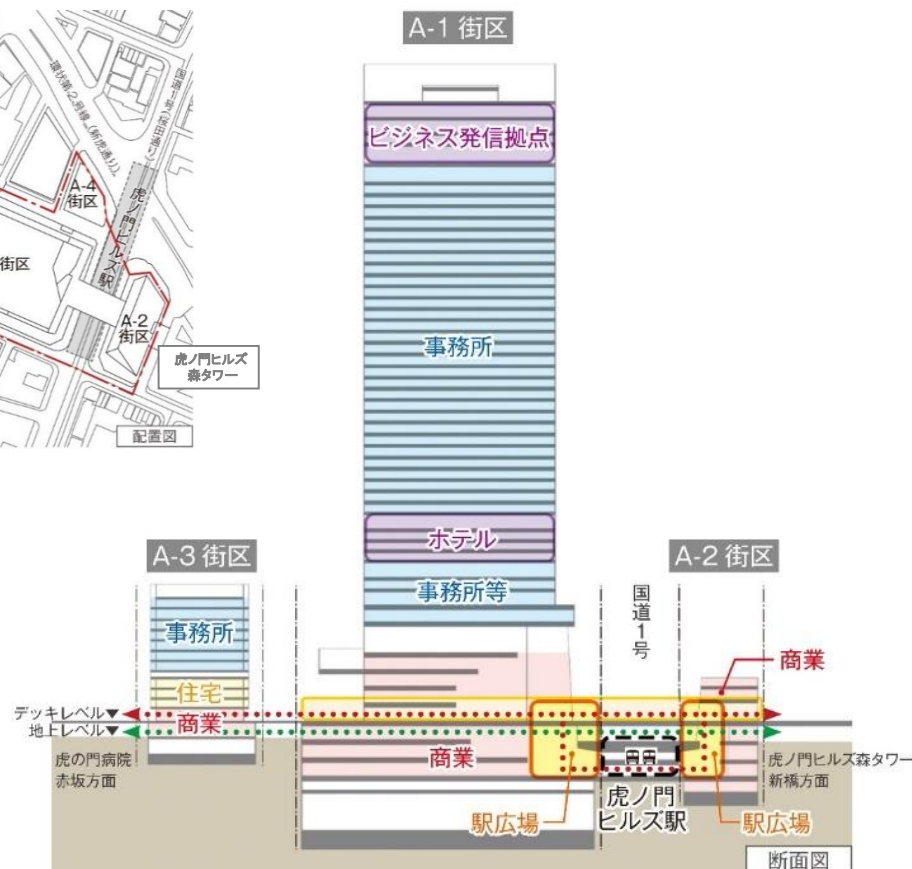
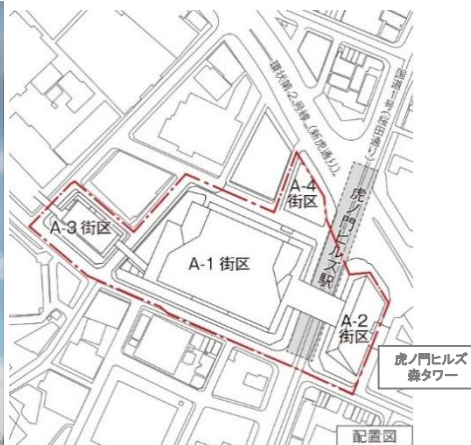
■ 外構部分



約1,200m²の緑豊かな公園を整備。虎ノ門ヒルズエリアに新たなグリーンネットワークを創出する。

「(仮称)虎ノ門ヒルズ スターションタワー」2019年11月着工

- 11月25日に本体工事が着工。2023年7月の竣工予定。
- 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」(2020年6月開業予定)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。
- A-1街区(高層棟)の最上部には、大企業やベンチャー企業、起業家から広く一般の方にも開かれた交流施設を設置し、新たなビジネスやイノベーションの発信拠点を目指す。

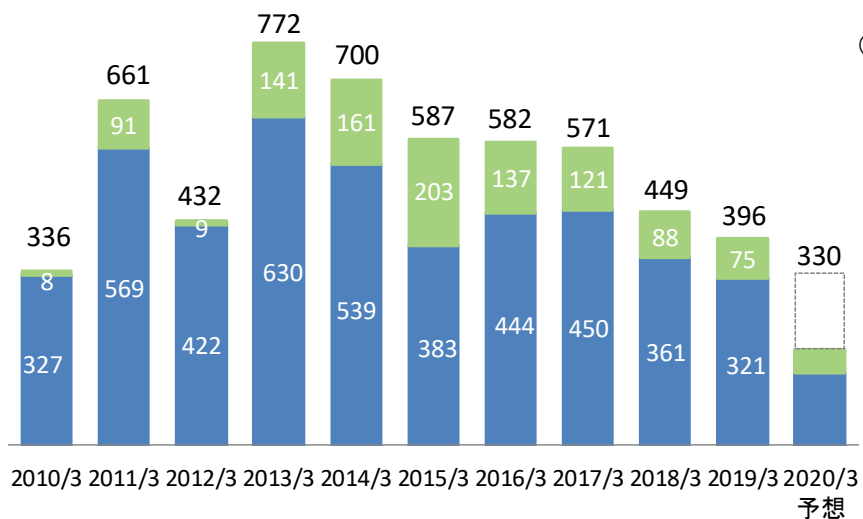


2020年3月中間期 セグメント別概要(分譲)

(単位:億円)

	2019/3 中間期	2020/3 中間期	前年同期比	2020/3 予想
営業収益	341	185	△156	330
投資家向け不動産販売事業	321	139	△181	-
個人顧客向け住宅分譲事業	20	45	+24	-
営業利益	195	112	△82	220

■営業収益の推移



■分譲物件



元麻布ヒルズ

(単位:億円)

	2019/3 中間期	2020/3 中間期	前年同期比	2020/3 予想
営業収益	147	149	+1	320
ホテル事業	110	112	+1	-
会員制クラブ事業	27	27	△0	-
ゴルフ事業	9	9	+0	-
営業利益	10	11	+1	30

■ 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
鉄板焼「けやき坂」



- アンダーズ東京
ザ タヴァン グリル&ラウンジ



ゴルフ事業

- 畑岡 奈紗



「日本女子プロ選手権大会コニカミノルタ杯」で優勝

- 央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」



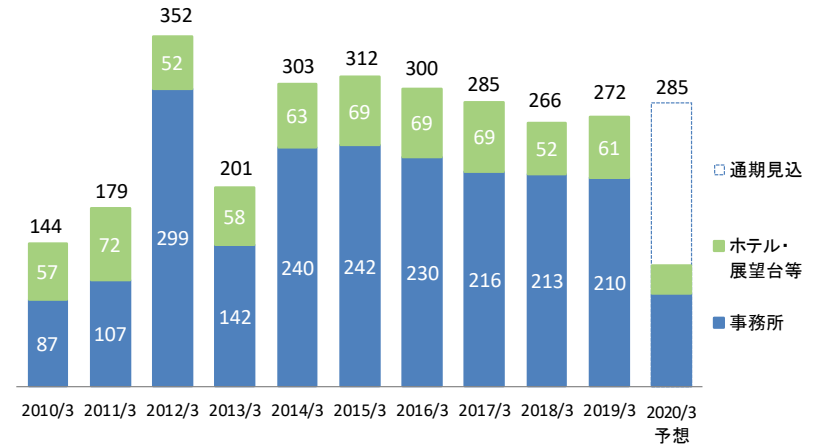
2020年3月中間期 セグメント別概要(海外)

	2019/3 中間期	2020/3 中間期	前年同期比	2020/3 予想
営業収益	137	122	△14	285
事務所	106	93	△12	-
ホテルその他	30	29	△1	-
営業利益	49	45	△4	100

(単位:億円)

■営業収益の推移

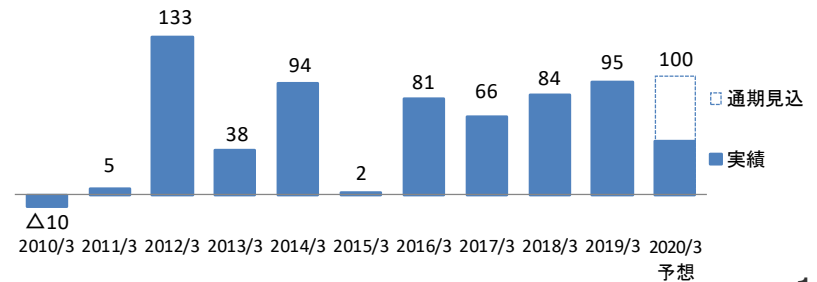
(単位:億円)



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

■営業利益の推移

(単位:億円)



上海環球金融中心
2008年8月竣工



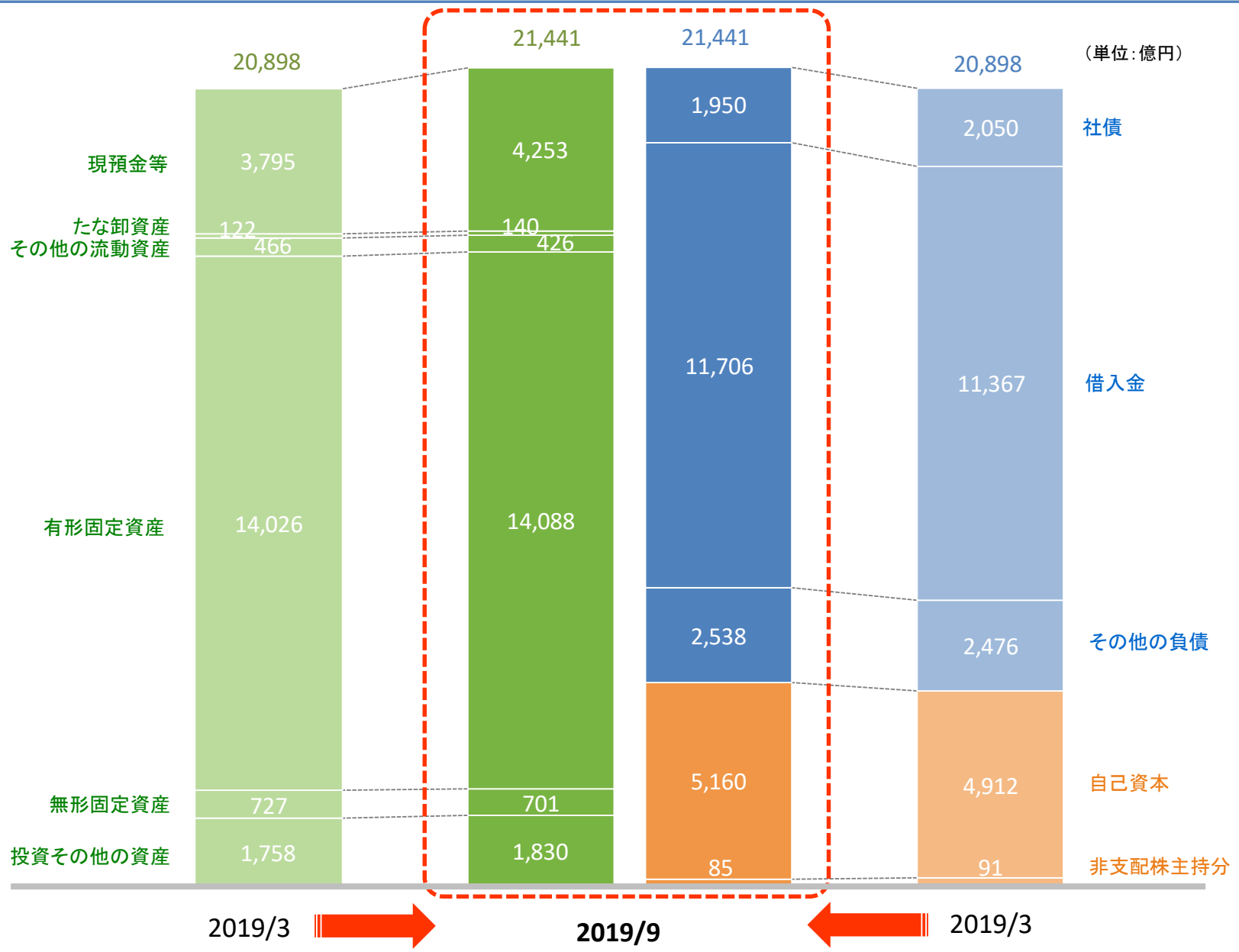
パーク ハイアット 上海



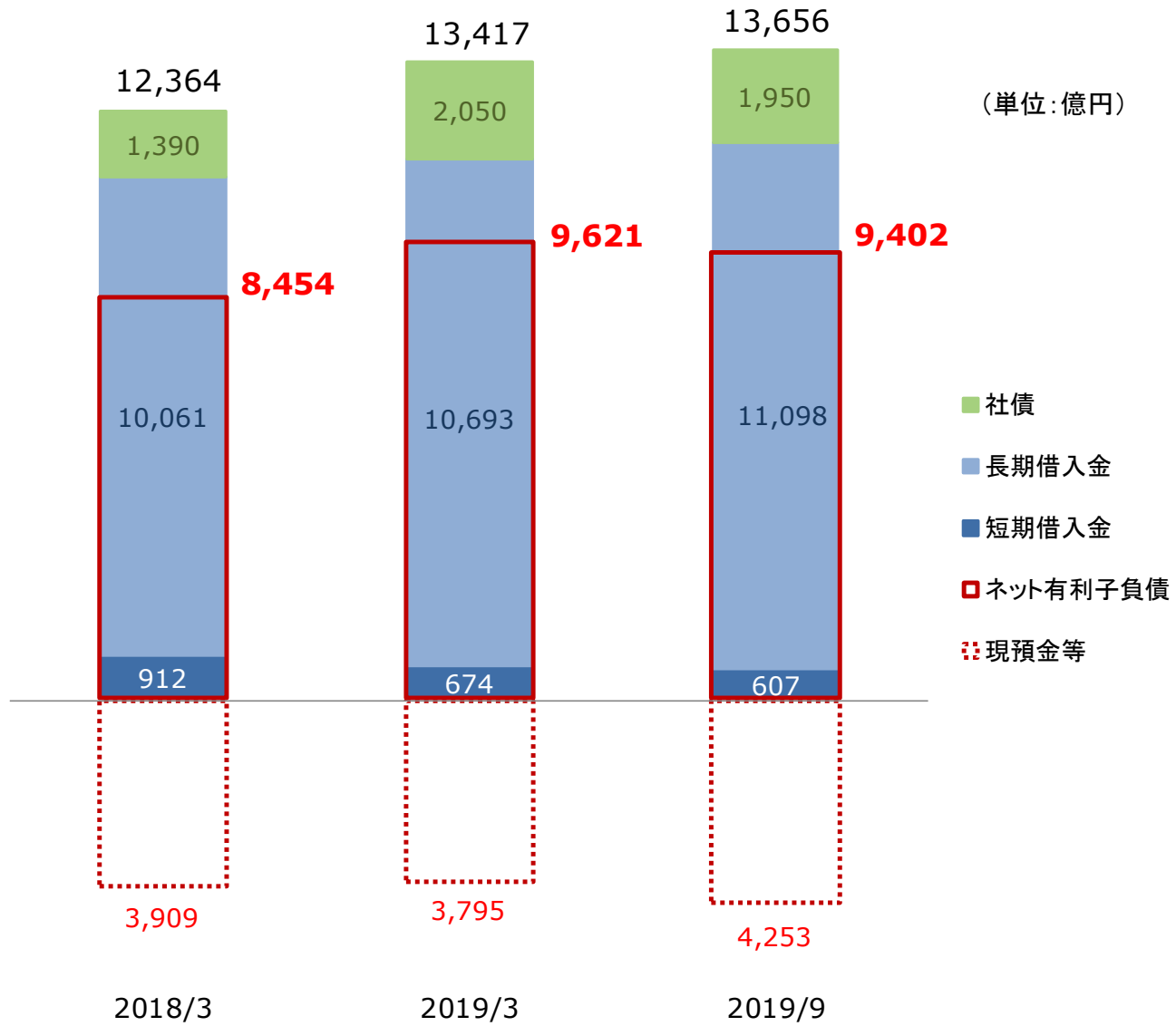
展望台(スカイウォーク100)
地上474m

2020年3月期 中間連結貸借対照表の概要

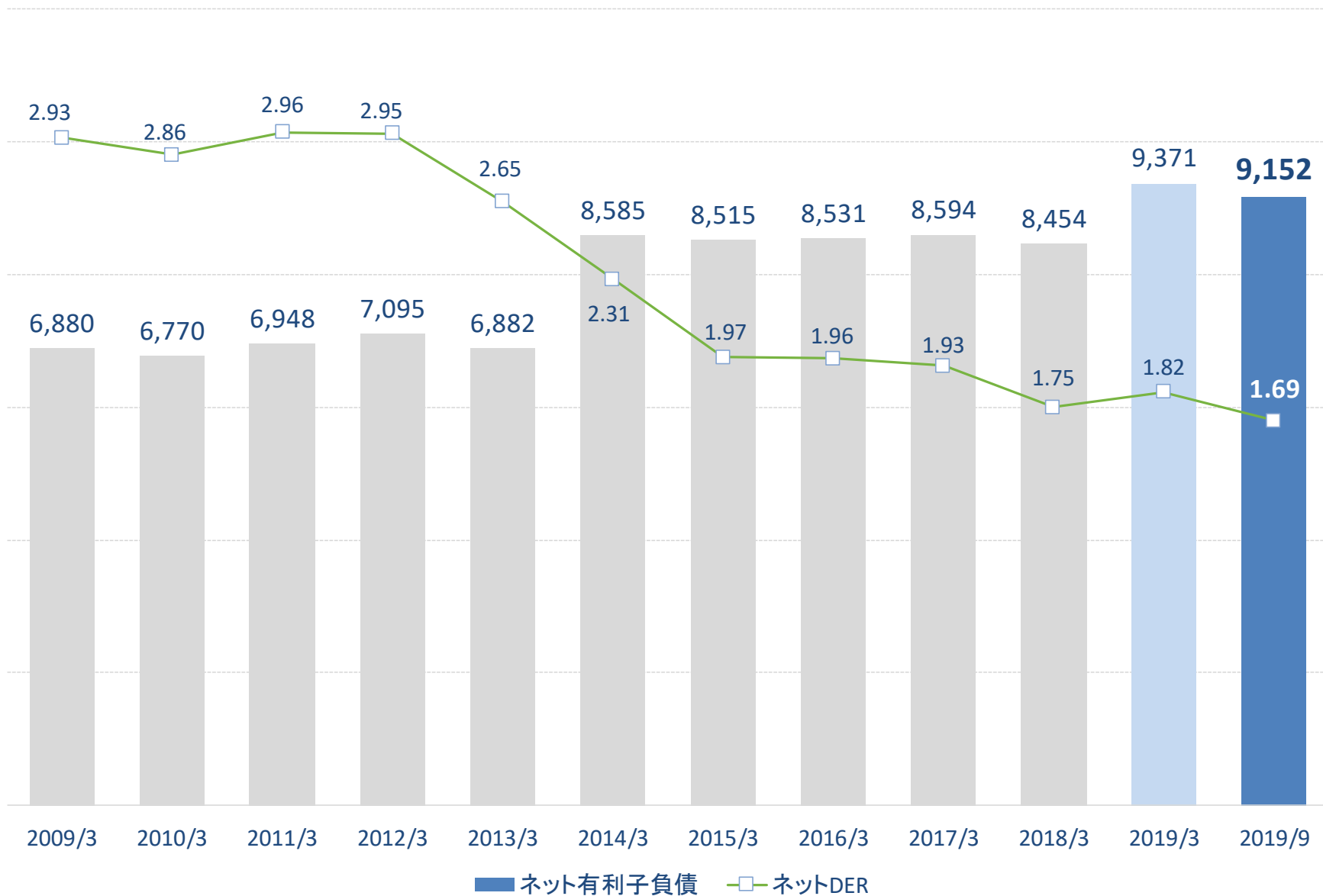
(単位: 億円)



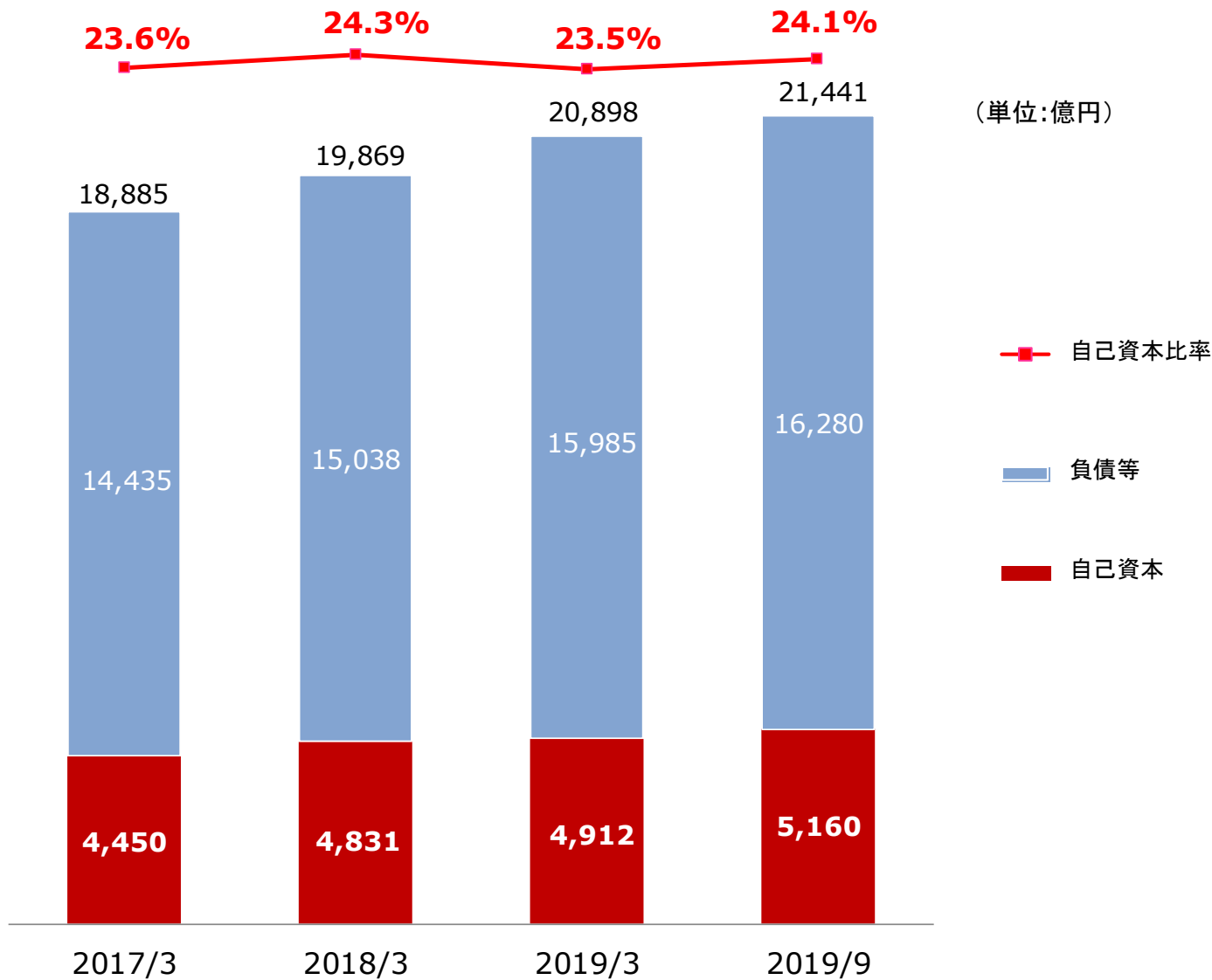
2020年3月期中間決算 有利子負債の状況



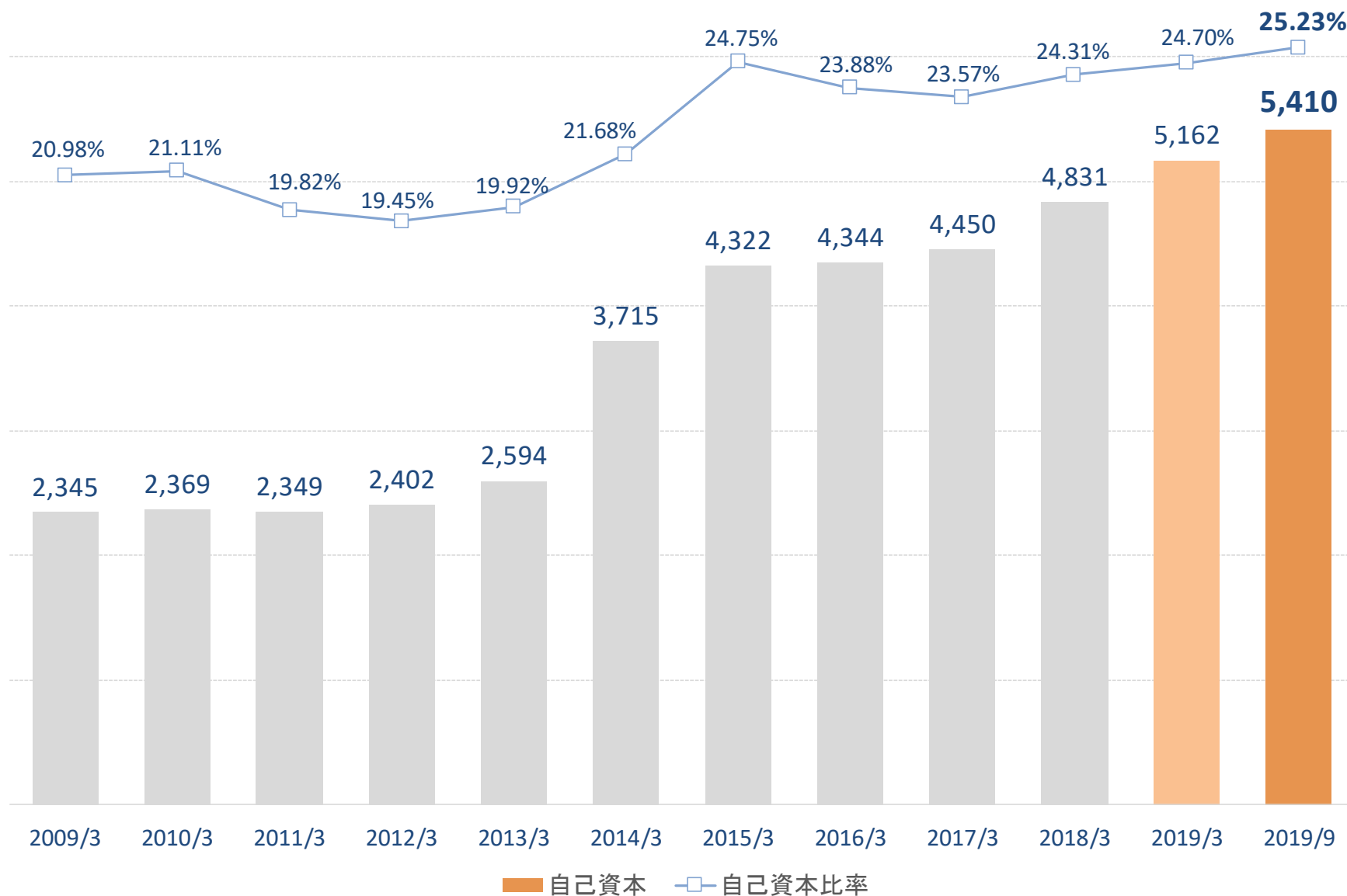
ネット有利子負債、ネットDERの推移(ハイブリッド証券考慮後)



2020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)



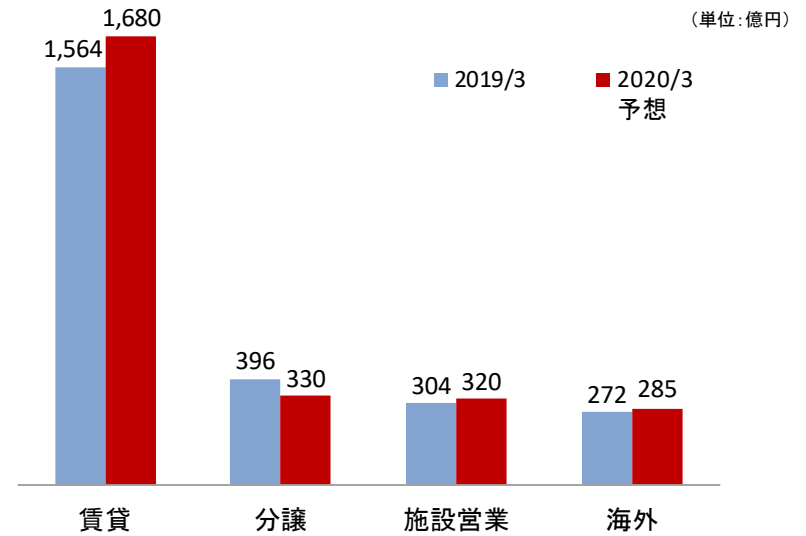
01 2020年3月期 中間決算概要

02 2020年3月期 業績予想

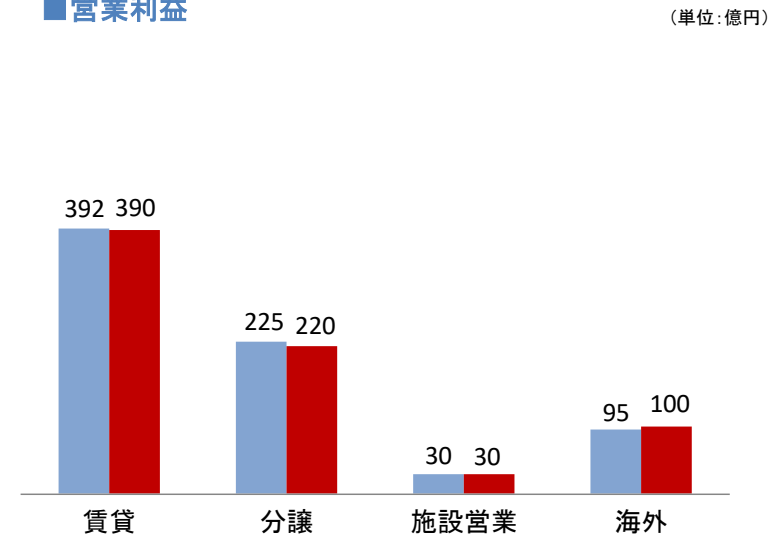
03 参考資料

	2019/3	2020/3 予想	前期比
	(単位:億円)		
営業収益	2,461	2,560	+99
賃貸	1,564	1,680	+116
分譲	396	330	△66
施設営業	304	320	+16
海外	272	285	+13
営業利益	611	620	+9
賃貸	392	390	△2
分譲	225	220	△5
施設営業	30	30	+0
海外	95	100	+5
経常利益	579	580	+1
親会社株主に帰属する 当期純利益	321	370	+49

■営業収益



■営業利益



01 2020年3月期 中間決算概要

02 2020年3月期 業績予想

03 参考資料

起債方針及び社債明細・償還スケジュール

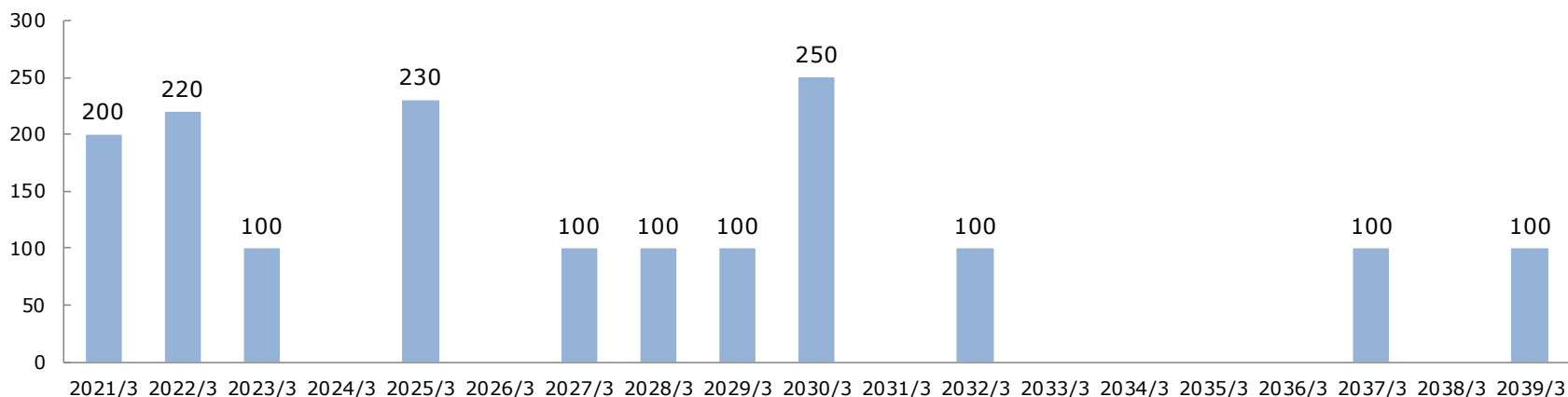
起債方針

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

社債明細

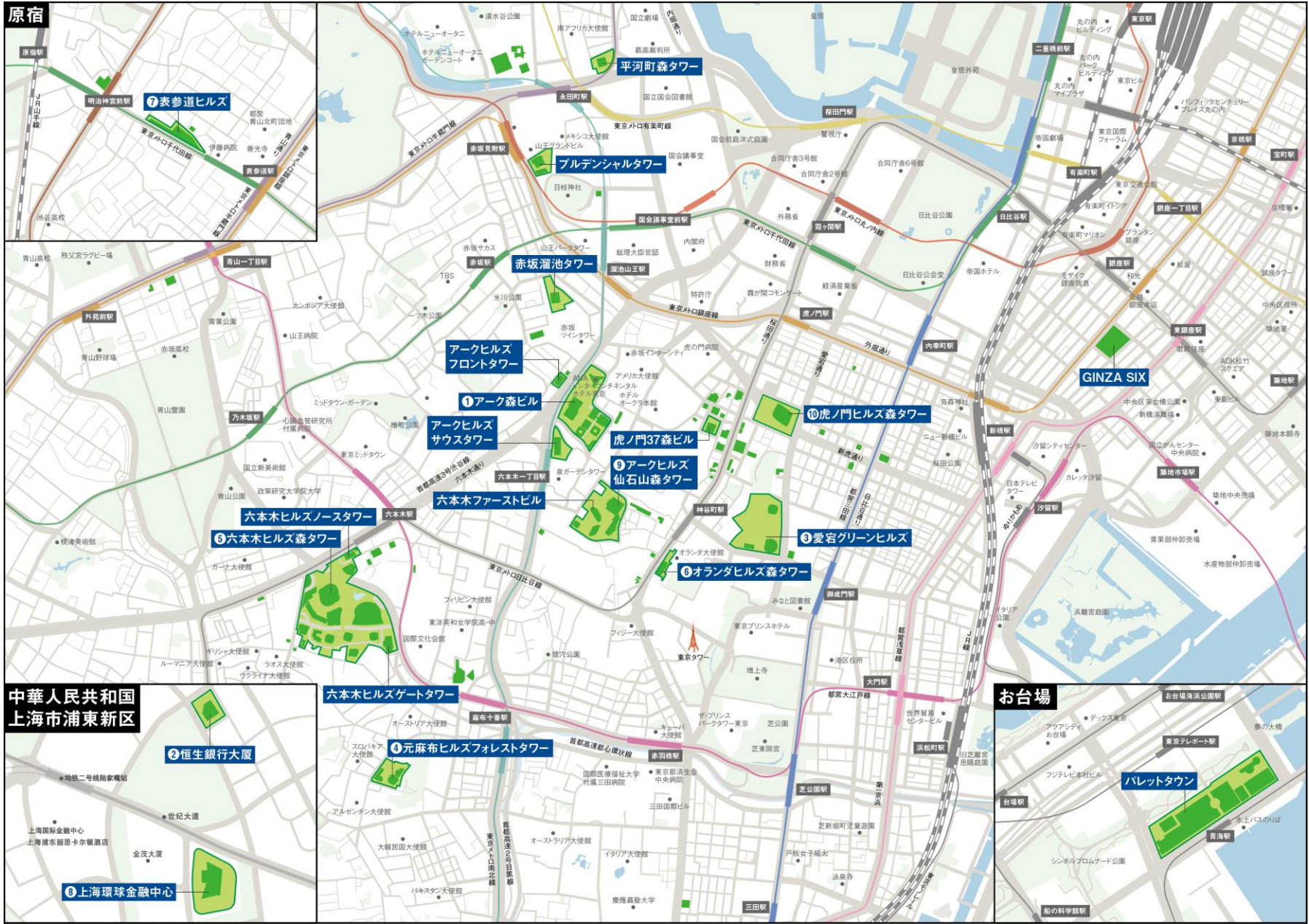
回号	ローンチ日	満期日	年限	発行額	クーポン	対国債	対スワップ
第12回債	2013年10月29日	2020年11月5日	7年	100億	0.80%	45.1bp	25.0bp
第13回債	2014年5月13日	2020年5月19日	6年	100億	0.466%	23.0bp	-0.4bp
第14回債	2014年8月8日	2024年8月14日	10年	130億	0.861%	34.0bp	15.1bp
第15回債	2015年2月6日	2025年2月13日	10年	100億	0.784%	43.0bp	16.4bp
第16回債	2015年4月24日	2027年4月30日	12年	100億	1.002%	56.0bp	30.2bp
第17回債	2015年8月7日	2021年8月13日	6年	100億	0.523%	39.0bp	16.3bp
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20回債	2016年10月19日	2021年10月25日	5年	120億	0.120%	32.5bp	12.8bp
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
社債残高計	-	-	-	2,100億	-	-	-

償還スケジュール(億円)

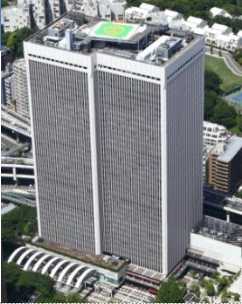


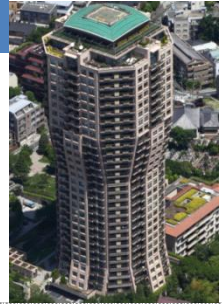



*劣後債を除く

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧(主要物件)

	1		2		3		4		5	
物件名	アーク森ビル		恒生銀行大廈		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	
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	
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	
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	
延床面積	181,833㎡		116,824㎡		86,570㎡ 62,475㎡		45,023㎡		379,408㎡	

	6		7		8		9		10	
物件名	オランダヒルズ 森タワー		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	
所在地	港区虎ノ門		渋谷区神宮前		上海市浦東新区		港区六本木		港区虎ノ門	
竣工年月	2005年2月		2006年1月		2008年8月		2012年8月		2014年5月	
階数	地上24階 地下2階		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	
延床面積	35,656㎡		34,062㎡		381,600㎡		143,426㎡		244,360㎡	



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
 - ※ 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)
- **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**
 - (株)央戸国際ゴルフ倶楽部
- **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

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	2019年3月31日	2019年9月30日	増減	科 目	2019年3月31日	2019年9月30日	増減
流 動 資 産				流 動 負 債			
現金及び預金	344,507	372,310	27,803	支払手形及び営業未払金	9,299	8,870	△ 429
受取手形及び営業未収入金	12,590	10,231	△ 2,358	短期借入金	67,400	60,788	△ 6,612
有価証券	35,089	53,083	17,993	1年内償還予定の社債	20,000	10,000	△ 10,000
たな卸資産	12,244	14,042	1,798	未払法人税等	2,813	3,205	391
その他	34,108	32,447	△ 1,661	賞与引当金	1,548	1,637	89
貸倒引当金	△ 61	△ 58	3	その他	28,064	30,719	2,655
流動資産合計	438,478	482,057	43,579	流動負債合計	129,126	115,220	△ 13,905
固 定 資 産				固 定 負 債			
有 形 固 定 資 産				社 債			
建物及び構築物	214,528	204,612	△ 9,915	長期借入金	1,069,392	1,109,822	40,429
機械装置及び運搬具	9,152	8,959	△ 192	受入敷金保証金	75,088	75,723	635
工具、器具及び備品	6,870	7,036	165	長期預り金	8,278	8,190	△ 88
土地	417,195	419,248	2,053	退職給付に係る負債	1,800	1,849	48
建設仮勘定	80,810	99,307	18,496	役員退職慰労引当金	853	842	△ 11
不動産仮勘定	110,536	114,501	3,965	繰延税金負債	115,915	118,872	2,956
信託不動産	561,877	553,432	△ 8,444	その他	3,967	3,976	9
その他	1,715	1,739	24	固定負債合計	1,460,296	1,504,276	43,980
有形固定資産合計	1,402,687	1,408,838	6,151	負債合計	1,589,423	1,619,497	30,074
無 形 固 定 資 産				純 資 産 の 部			
借地権	56,360	54,817	△ 1,543	株 主 資 本			
のれん	13,461	12,479	△ 981	資本金	67,000	79,500	12,500
その他	2,970	2,837	△ 132	資本剰余金	10,292	22,516	12,223
無形固定資産合計	72,792	70,134	△ 2,657	利益剰余金	405,827	414,986	9,158
投 資 そ の 他 の 資 産				自己株式	△ 11,507	△ 11,507	-
投資有価証券	42,144	42,503	359	株主資本合計	471,613	505,495	33,882
エクイティ出資	60,080	62,093	2,013	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
長期貸付金	30,244	34,012	3,767	その他有価証券評価差額金	9,031	8,778	△ 253
退職給付に係る資産	445	591	146	繰延ヘッジ損益	△ 829	△ 1,148	△ 319
繰延税金資産	774	780	6	為替換算調整勘定	11,498	2,935	△ 8,563
その他	42,682	43,595	912	退職給付に係る調整累計額	△ 62	△ 20	42
貸倒引当金	△ 491	△ 489	2	その他の包括利益累計額合計	19,637	10,544	△ 9,092
投資その他の資産合計	175,880	183,087	7,207	非支配株主持分	9,164	8,581	△ 583
固定資産合計	1,651,360	1,662,061	10,701	純資産合計	500,415	524,621	24,205
資産合計	2,089,838	2,144,119	54,280	負債純資産合計	2,089,838	2,144,119	54,280

中間連結比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	自 2018年4月 1日 至 2018年9月30日	自 2019年4月 1日 至 2019年9月30日	増減
営業収益	132,531	120,305	△ 12,225
営業原価	84,299	76,810	△ 7,489
営業総利益	48,231	43,495	△ 4,735
販売費及び一般管理費	12,245	12,978	732
営業利益	35,986	30,517	△ 5,468
受取利息	361	243	△ 118
受取配当金	395	350	△ 45
受取出向料	342	358	15
受取補償金	130	991	861
持分法による投資利益	807	906	98
為替差益	716	-	△ 716
その他	472	467	△ 5
営業外収益	3,226	3,317	90
支払利息	3,748	3,906	157
為替差損	-	772	772
金融手数料	754	1,686	931
その他	170	187	16
営業外費用	4,673	6,552	1,878
経常利益	34,539	27,282	△ 7,256
固定資産売却益	583	132	△ 450
投資有価証券売却益	8	19	10
その他	11	14	3
特別利益	602	166	△ 435
固定資産売却損	132	258	125
固定資産除却損	40	340	300
減損損失	2,648	-	△ 2,648
その他	20	74	54
特別損失	2,842	674	△ 2,167
税金等調整前中間純利益	32,299	26,774	△ 5,524
法人税、住民税及び事業税	6,046	5,464	△ 582
法人税等調整額	4,410	3,085	△ 1,325
中間純利益	21,842	18,225	△ 3,616
非支配株主に帰属する中間純利益	341	220	△ 121
親会社株主に帰属する中間純利益	21,500	18,004	△ 3,495

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。

