

森トラストグループ 2005年3月期業績報告

～ 売上高・経常利益ともに過去最高を記録。11期連続増益を達成～

2005年7月4日

株式会社森トラスト・ホールディングス（旧社名：株式会社森トラストグループ本社）、森トラスト株式会社、森観光トラスト株式会社など、森トラストグループ20社（内、連結対象会社16社、持分法適用関連会社4社）の2005年3月期の連結業績をお知らせします。

[森トラストグループ 連結業績] (2004年4月1日～2005年3月31日)

(金額の単位は百万円、表記は百万円未満切捨、括弧内は対前年比増減率%)

		2004年3月期	2005年3月期	2006年3月期 予測
1	売上高	121,216	124,851 (3.0%)	135,500 (8.5%)
	内 賃貸関係収益	57,292	57,847 (1.0%)	59,000 (2.0%)
	ホテル関係収益	27,622	27,947 (1.2%)	33,000 (18.1%)
	不動産販売収益	23,654	21,360 (▲9.7%)	31,500 (47.5%)
	その他収益(貸室内装工事他)	12,646	17,695 (39.9%)	12,000 (▲32.2%)
2	営業利益	29,592	31,729 (7.2%)	33,000 (4.0%)
3	経常利益	28,241	30,933 (9.5%)	32,000 (3.4%)
4	当期純利益	15,112	16,227 (7.4%)	17,000 (4.8%)

○連結対象会社 (16社)

森トラスト・ホールディングス、森トラスト、森観光トラスト、MTファシリティサービス、万平ホテル、横浜グランドインターコンチネンタルホテル、MT&ヒルトンホテル、フォレセーヌ、アーバンライフ、日本インテリジェントビルシステムズ、エムティジェネックス、森トラスト・アセットマネジメント、城山熱供給、ユニバーサルエクスプレス、東洋ハウジング管理、アーバンライフ住宅販売

○持分法適用関連会社 (4社)

パルコ、森トラスト総合リート投資法人、アーバンサービス、森喜代

(2005年3月末時点)

[次ページより概況および事業概要]

2005年3月期の業績概況

- 売上高、経常利益とも増収、増益となりました。売上高はこれまでの最高だった2004年3月期の1,212億円を3.0%上回る1,249億円、経常利益は1994年度以降11期連続の増益で、前年度を9.5%上回る309億円となり、過去最高を記録しました。
- 売上高のうち「賃貸関係収益」は、前年度比1.0%増の578億円となりました。当期は、賃貸ビルの売却による営業面積の減少や、大規模リニューアルにともなう工事期間中の減収などがありましたが、年度後半にかけて都心部のオフィス市況が好転したことにより、当社の主力である大型Aクラスビルで空室率の低下とともに賃料水準が上昇に転じたこと、『丸の内トラストタワーN館』の通期稼働、『赤坂見附MTビル』（旧、東京サントリービルディング）の取得などが寄与し、結果として微増となりました。
- 「ホテル関係収益」は、ホテル業界の競争激化による厳しい経営環境にありましたが、『ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテル』における一部施設リニューアルを含めた新商品開発が奏功したこと、個人会員制高級リゾート倶楽部『グランフォーレ ヴィラ 強羅倶楽部』の会員権販売寄与などを含め、既存のホテル事業（森観光トラスト、万平ホテル、横浜グランドインターコンチネンタルホテル）が順調に推移し、前年度比1.2%増の279億円となりました。
- 「不動産販売収益」は、『大崎MTビル』の森トラスト総合リート投資法人向け売却など、保有物件の売却により214億円が計上されましたが、REIT向けの物件売却が大きかった前年度との比較では9.7%減の水準となっております。
- 「その他収益」については、『東京汐留ビルディング』の竣工に伴う貸室内装工事収益が大きく寄与し、前年度比39.9%増の177億円となりました。
- 経常利益は、売上高の増加に伴う営業利益の増加に加え、借入条件の更なる改善による支払利息の減少と持分法適用関連会社からの利益の増加なども寄与し、前年度比9.5%増の309億円となりました。

2006年3月期の業績見通し

- 2006年3月期の売上高は1,355億円と、約106億円増を見込んでおります。
- 売上高のうち「賃貸関係収益」については、オフィス市況が堅調に推移することが想定されることと、『東京汐留ビルディング』の通期稼働により、590億円と増収を見込んでいます。
- 「ホテル関係収益」については、前期に引続き『グランフォーレ ヴィラ 強羅倶楽部』の会員権販売収益などを含む既存のホテル事業が順調に推移する事が見込まれる事と、2005年7月1日に開業した『コンラッド東京』の収益が見込まれるため、約51億円増の330億円を予想しています。
- 「不動産販売収益」については、アーバンライフが連結対象に加わること、フォレセーヌによるマンション分譲収益、その他物件の販売収益などを見込み、約101億円増の315億円と予想しています。
- 「その他収益」については、新ビル竣工などの特殊要因がないため、通常年ベースを見込み、約57億円減の120億円と予想しています。
- 営業利益、経常利益、当期純利益では、特段の変動要因は見当たらず、売上増に伴う増益を予想しています。

2005年3月期の事業概要

- ・2004年10月、森トラストは、高級分譲マンション事業強化の一環として、関西圏の高級分譲マンション事業に実績があり、既に森トラストが筆頭株主であったアーバンライフ株式会社の株式を追加取得することで、50.68%の議決権保有比率を持ちました。これにより同社は、森トラストの持分法適用関連会社から連結対象子会社となりました。
- ・2004年10月、森トラストは、『東京汐留ビルディング』に開業する『コンラッド東京』の運営会社として、MT&ヒルトンホテル株式会社を設立しました。
- ・2004年12月、フォレセーヌは、“緑に包まれた低層型・高級集合邸宅”をコンセプトとする同社の高級分譲マンションブランド『フォレセーヌ』の2棟目として、東京都目黒区平町において『フォレセーヌ目黒平町』の建設に着手しました。
- ・2005年1月、森トラストと住友不動産株式会社が、東京・汐留再開発地区の中でも緑豊かな浜離宮恩賜庭園に面し、東京ウォーターフロントを一望するエリアで建設を進めていた『東京汐留ビルディング』が、全館100%稼動にて竣工しました。
- ・2005年2月、森トラストとパルコの事業提携により進めてきた『東京汐留ビルディング』の商業施設ゾーン『P e d i 汐留』がオープンしました。
- ・2005年2月、森観光トラストが“自然と繋がった癒し”をテーマに建設を進めていた、最高級アジアンスパ『バンヤンツリー』を擁する個人会員制高級リゾート倶楽部『グランフォーレヴィラ 強羅倶楽部』が竣工し、3月31日にオープンしました。
- ・2005年2月、森観光トラストが『ホテルラフォーレ琵琶湖』において建設を進めていた、NYウェディングをコンセプトとする斬新なモダンスタイルのウェディングハウス『Water Forest (ウォーターフォレスト)』が完成し、2005年3月にオープンしました。
- ・2005年3月、森トラストは、総合スポーツ用品小売チェーンの株式会社ヒマラヤ（本社：岐阜県岐阜市 社長：小森 裕作）の株式800,000株（発行済株式の7.15%）を取得し、同社と業務及び資本提携しました。

2006年3月期の事業概要

- ・2005年4月、森トラストは、株式会社ジェイティービー（本社：東京都品川区 社長：佐々木隆）及びそのグループ会社と共同で、『ホテルサンルート東京』を『ホテルサンルート新宿（仮称）』として、サンルートホテルチェーンのフラッグシップホテルとする建替え計画に着手しました。尚、新ホテルの開業は2007年秋となる予定です。
- ・2005年4月、アーバンライフは、大阪御堂筋線本町駅より徒歩1分の好立地で進めている、地上33階建ての超高層免震タワーマンション『アーバンライフ御堂筋本町タワー』を販売開始しました。
- ・2005年5月、フォレセーヌは、同社の手がける高級分譲マンションブランド『フォレセーヌ』の3棟目の計画となる『フォレセーヌ麻布永坂』の建設に着手しました。尚、同マンションは2006年9月に竣工する予定です。
- ・2005年6月、森トラストは、高級分譲マンション事業強化の一環として、東京都心の一等地における邸宅型マンション開発に特化した事業展開を行っているフォレセーヌの、増資に伴う新発行株式5,980株を引受け、持株比率を80.36%にしました。
- ・2005年7月、世界最大級ホテルチェーンである英ヒルトングループの最高級ホテルブランド『コンラッド』の東アジア圏におけるフラッグシップとなる『コンラッド東京』がオープンしました。尚、同ホテルの運営は、MT&ヒルトンホテルがあたります。
- ・2005年8月、森トラストが“グランドセントラル”をコンセプトに、東京駅の隣接地で進めてきた『丸の内トラストタワー』プロジェクトの第2期棟『丸の内トラストタワー本館』が着工する予定です。同タワーはオフィス・ホテル・商業施設を含む超高層複合ビルで、東京都の都市再生特別地区の適用を受け、首都東京の顔にふさわしい、国際ビジネスや観光支援、国際交流拠点としての機能を整備する計画です。竣工予定は2008年3月とする計画で進めております。

[お問合せ先] 森トラスト株式会社 広報室
磐田、森 いわた TEL : 03 (5511) 2255

〈参考資料〉

物件概要

○ 森トラスト関連物件

■ 丸の内トラストタワー N館・本館

所在地	東京都千代田区丸の内1丁目	
敷地面積	12,026.77 m ² (3,638.1 坪) (本館・N館合計)	
延床面積	約 181,000 m ² (約 54,800 坪) (本館・N館合計)	
	N館	本館
規模	地上19階、地下3階	地上37階、地下4階
延床面積	約 65,000 m ²	約 116,000 m ²
用途	オフィス・店舗	オフィス・ホテル・店舗 観光イノベーションセンター
竣工	2003年9月	2008年3月(予定)

■ 赤坂見附MTビル(旧東京サントリービルディング)

所在地	東京都港区元赤坂1丁目
規模	地上12階、地下2階
敷地面積	2,222.96 m ² (672.4 坪)
延床面積	17,171.15 m ² (5,194.3 坪)
竣工	1975年2月

■ 東京汐留ビルディング

所在地	東京都港区東新橋1丁目
規模	地上37階、地下4階
敷地面積	17,847.67 m ² (5,398.9 坪)
延床面積	190,256.92 m ² (57,552.7 坪)
用途	オフィス・ホテル・商業施設
竣工	2005年1月

■ コンラッド東京

所在地	東京都港区東新橋1丁目 東京汐留ビルディング 28F～37F・アネックス1・2F
延床面積	約 37,000 m ² (ホテル部分)
客室数	290室 (内スイートルーム 68室)
施設	客室 (30F～37F) レストラン (モダンフレンチ・日本料理・中国料理) バー&ラウンジ・会議室・ライフスタイル&シガーショップ (以上 28F) スパ&フィットネス (29F) ウェディングチャペル・宴会場・美容院 (アネックス1・2F)
開業	2005年7月1日

■ P e d i (ペディ) 汐留

所在地	東京都港区東新橋1丁目 東京汐留ビルディング B2F・B1F・2F
営業面積	約4,500㎡
店舗数	25店舗(物販5・飲食15・サービス5)
開業	2005年2月16日

■ ホテルサンルート新宿(仮称)

所在地	東京都渋谷区代々木2丁目
規模	地上14階、地下1階
敷地面積	3,175.30㎡(960.5坪)
延床面積	21,338.78㎡(6,455.0坪)
客室数	624室(シングル480室、ツイン144室)
開業予定	2007年秋

○ 森観光トラスト関連物件

■ グランフォーレヴィラ 強羅倶楽部

所在地	神奈川県足柄郡箱根町強羅
規模	地上5階、地下2階
敷地面積	5,951.63㎡(1,800.4坪)
延床面積	14,040.72㎡(4,247.3坪)
客室数	80室
竣工	2005年2月

■ Water Forest (ウォーターフォレスト)

所在地	滋賀県守山市今浜町(ラフォーレ琵琶湖内)
規模	地上2階
延床面積	1,286.02㎡(389.0坪)
施設	チャペル・宴会場×2
竣工	2005年2月

○ フォレセーヌ関連物件

■ フォレセーヌ目黒平町

所在地	東京都目黒区平町1丁目
規模	地上3階、地下1階
延床面積	6,167.32㎡(1,865.6坪)
総戸数	30戸
竣工予定	2006年3月

■ フォレセーヌ麻布永坂

所在地	東京都港区麻布永坂町
規模	地上5階、地下1階
延床面積	2,969.93 m ² (898.4 坪)
総戸数	13戸
竣工予定	2006年9月

○ アーバンライフ関連物件

■ アーバンライフ御堂筋本町タワー

所在地	大阪府大阪市中央区南本町3丁目
規模	地上33階
構造	免震構造
延床面積	12,266.87 m ² (3,710.7 坪)
総戸数	115戸
竣工予定	2007年3月

森トラストグループ 賃貸・運営床面積

■ 賃貸・運営施設 (2005年7月時点)

○賃貸ビル：約137万m²[61棟]

○ホテル：17施設(客室数：約3,120室)

(ラフォーレ倶楽部 13カ所、グランフォーレヴィラ強羅倶楽部、万平ホテル、
ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテル、コンラッド東京)

面積合計	約166万m ²
------	---------------------

森トラストグループ 連結対象会社概要

株式会社森トラスト・ホールディングス

(旧社名：株式会社森トラストグループ本社)
 所 在 東京都港区虎ノ門
 代 表 森 章、根岸 愛子
 設 立 1951年8月
 資 本 金 10億円
 事業内容 ・グループ会社の株式保有
 ・不動産の保有、賃貸

森観光トラスト株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
 会 長 森 章
 社 長 島元 宏志
 設 立 1973年2月
 資 本 金 60億円
 事業内容 ・法人会員制のホテルシステム
 「ラフォーレ倶楽部」の開発・運営など

株式会社万平ホテル

所 在 東京都港区虎ノ門
 会 長 佐藤 泰春
 総支配人 阿部 和康
 創 業 1894年(明治27年)
 資 本 金 5億297万円
 事業内容 ・万平ホテルの保有、運営

MT&ヒルトンホテル株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
 社 長 曾根 一興
 設 立 2004年10月
 資 本 金 2,000万円
 事業内容 ・コンラッド東京の運営

アーバンライフ株式会社

所 在 大阪府大阪市中央区南船場
 社 長 山田 孝行
 設 立 1970年7月
 資 本 金 65億5,406万円
 事業内容 ・中高層集合住宅・ビル・店舗の企画、開発
 分譲など

エムティジェネックス株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
 社 長 高橋 宏一
 創 業 1945年10月
 資 本 金 10億7,206万円
 事業内容 ・エクステリア製品の販売および製造など

城山熱供給株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
 社 長 森 章
 設 立 1989年11月
 資 本 金 3億円
 事業内容 ・城山ヒルズおよび周辺地区の地域冷暖房

東洋ハウジング管理株式会社

所 在 東京都港区六本木
 社 長 許斐 信男
 設 立 1979年11月
 資 本 金 1,000万円
 事業内容 ・不動産の賃貸管理及び運営業務

森トラスト株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
 社 長 森 章
 設 立 1970年6月
 資 本 金 90億円
 事業内容 ・都市開発
 ・不動産の保有、賃貸

MTファシリティサービス株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
 会 長 森 章
 社 長 森 聡
 設 立 2002年4月
 資 本 金 1億円
 事業内容 ・ビル経営代行
 ・運営・管理、設計・請負の受託

株式会社横浜グランドインターコンチネンタルホテル

所 在 神奈川県横浜市西区みなとみらい
 社 長 曾根 一興
 設 立 1988年5月
 資 本 金 16億3,100万円
 事業内容 ・ヨコハマグランドインターコンチネンタル
 ホテルの運営

フォレセーヌ株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
 社 長 許斐 信男
 設 立 2001年8月
 資 本 金 4億9,900円
 事業内容 ・都市型分譲住宅の企画、開発、分譲など

株式会社日本インテリジェントビルシステムズ

所 在 東京都港区虎ノ門
 社 長 伊達 仁人
 設 立 1986年5月
 資 本 金 1億5,000万円
 事業内容 ・ビルの運営管理マネジメント
 ・総合コンサルティング

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
 社 長 村田 正樹
 設 立 2000年2月
 資 本 金 4億円
 事業内容 ・投資法人資産運用

株式会社ユニバーサルエクスプレス

所 在 東京都中央区日本橋本町
 社 長 池田喜信
 設 立 1970年5月
 資 本 金 1億5,500万円
 事業内容 ・国内・海外主催旅行の販売および各種旅行手配

アーバンライフ住宅販売株式会社

所 在 大阪府大阪市中央区南船場
 社 長 志水 勢一
 設 立 1982年7月
 資 本 金 3億円
 事業内容 ・中高層住宅の企画・販売、不動産の売買・
 賃貸仲介・運営管理など

森トラストグループ 持分法適用関連会社概要

株式会社パルコ

所 在 東京都豊島区南池袋
 設 立 1953年2月
 事業内容 ・ショッピングセンターの開発、運営、
 およびコンサルティング、PM業務など

アーバンサービス株式会社

所 在 大阪府大阪市中央区南船場
 設 立 1979年4月
 事業内容 ・マンション・ビル総合管理事業など

森トラスト総合リート投資法人

所 在 東京都港区虎ノ門
 設 立 2001年10月
 事業内容 ・「不動産等」及び「不動産等を主たる投資対象
 とする資産対応証券等」に対する投資

森喜代株式会社

所 在 東京都港区六本木
 設 立 1955年5月
 事業内容 ・森ビル株式会社の持株会社(40%)の一つ