

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”

2000年3月期 業績報告

～売上、経常利益とも過去最高を記録～

2000年6月12日

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8社の2000年3月期の業績がまとまりましたので、8社連結の決算をお知らせします。

〔森トラストグループ 連結業績〕 (1999年4月1日～2000年3月31日)

(金額の単位は億円、カッコ内は対前年比増減率 %)

	1999年3月期	2000年3月期	2001年3月期予測
1 売上高	767	811 (5.7%)	815 (0.5%)
内 賃貸関係収益	516	544 (5.4%)	560 (2.9%)
貸室内装工事収益・分譲収益 他	53	67 (26.4%)	50 (▲25.4%)
ホテル関係収益	198	200 (1.0%)	205 (2.5%)
2 営業利益	255	260 (2.0%)	280 (7.7%)
3 経常利益	164	202 (23.2%)	210 (4.0%)
4 当期利益	55	36 (▲34.5%)	120 (233.3%)

※連結対象企業(8社)：森トラストグループ本社、森トラスト、森観光トラスト、森産業トラスト、森インベストメント・トラスト、森開発エンタープライズ、万平ホテル、城山熱供給

※森トラストグループ主要3社の2000年3月期業績は、別ページをご覧ください。

2000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。売上高は過去最高だった1992年度の773億円を上回って811億円を記録し、また経常利益も1994年度以降6年連続の増益で、昨年度を23.2%上回って202億円となり過去最高となりました。
- 売上増の要因は、賃貸関係収益と貸室内装工事収益が順調なためです。

賃貸関係収益では、オフィス市況全般としては依然やや弱含みながら、外資系やIT関連企業などによる需要によって、いわゆる「近・新・大」の優良物件に関しては堅調となっています。弊社の賃貸オフィスは、都心部を中心に新ビルの比率が高いことを反映して約97%の高稼働率を維持し、特に大型ビルについては100%稼働に近い状況です。更に今期は、オフィスでは「虎ノ門2丁目タワー」(1999年7月竣工)、商業施設では「新橋MSビル1号館」(1999年4月竣工)が新規に稼働し、また「仙台森ビル」(1999年3月竣工)が通期稼働したことなどにより、賃貸関係収益は前年度に比べて28億円、5.4%の増収となりました。

一方、ホテル関係収益では、新規に「リゾートホテルラフォーレ南紀白浜」が1999年7月にオープンしたことと「ホテルラフォーレ新大阪」の稼働率向上などはありませんでしたが、一部の既存ホテルの落ち込みなどの影響から前年度に比べ1.0%の微増にとどまりました。

貸室内装工事収益・分譲収益では、新規ビル(前記)の内装工事と、「フォレセーヌ御殿山貳番館」(1998年12月竣工)の分譲が貢献し、26.4%の増収となりました。
- 営業利益では、1999年9月の本社移転、社名変更にもなう諸費用と新規ビルの竣工にもなう不動産取得税や減価償却費増などの影響で、2.0%の増益にとどまりました。
- 経常利益では、1999年3月からのゼロ金利政策を背景に資金調達コストの低下が続いていることなどから、23.2%の増益となりました。しかし当期利益においては、未稼働資産の売却損を計上したため34.5%の減益となりました。

2001年3月期の業績見通し

- 今年度は、オフィス市況は当面安定的な推移が予想され、「虎ノ門2丁目タワー」の通期稼働などもあって、賃貸関係収益は560億円を見込んでおり、2.9%の増収になると予測しております。ホテル関係収益も、直営施設の改善、提携施設の充実などによって微増を予測しております。しかし、マンション分譲を予定していないことと、新規稼働ビルが無いことによる内装工事収益の減少などによって、売上高は0.5%増の815億円になる見込みです。
- 営業利益は、減価償却費と不動産取得経費の減少などによって前年度7.7%増の280億円、経常利益は4.0%増の210億円を見込んでいます。

1999年度の事業概要（着工、竣工など）

- 1999年9月、森ビル開発株式会社は森トラスト株式会社に、森ビル観光株式会社は森観光トラスト株式会社に社名を変更しました。併せて本社を「虎ノ門2丁目タワー」に移転しました。
- 1999年8月、店頭公開企業「株式会社コグレ」の第三者割当増資株式3,200,000株（発行済株式を含めた総株式7,820,000株の40.92%）を引き受け、同社の筆頭株主になることに合意し、森トラストグループに加えました。
- 1999年12月、大和証券S Bキャピタル・マーケッツ株式会社と不動産ファンド設立に関する共同事業で合意し、2000年2月、不動産ファンドの組成・運用にかかる新会社「森トラスト大和不動産投信株式会社」を、同社と合弁で設立しました。2000年3月、不動産ファンド組成を目的とする不動産の取得・開発のために森インベストメント・トラスト株式会社を設立しました。

[オフィスビル事業]

- 1999年7月、「虎ノ門2丁目タワー」（港区虎ノ門、地上21階地下4階、延床面積34,550㎡）が竣工しました。
- 1999年7月、「御殿山アネックス2号館」（品川区北品川、地上11階地下1階、延床面積2,630㎡のうち2～4階部分、貸室面積730㎡、5～11階は賃貸住宅「御殿山テラス」）が竣工しました。
- 2000年3月、「新橋2丁目MTビル」（港区新橋、地上9階地下1階、延床面積6,551㎡）が竣工しました。
- 2000年3月、森トラスト株式会社、森産業トラスト株式会社、住友不動産建物サービス株式会社の3社で、東京都による「汐留土地地区画整理事業における第4街区保留地（土地面積17,847㎡）」の売却にかかる競争入札に参加し、落札しました。

[住宅事業]

- 1999年7月、「御殿山テラス」（前出のオフィス「御殿山アネックス2号館」の5～11階部分の賃貸住宅、総戸数21戸）が竣工しました。

[商業施設事業]

- ・ 1999年4月に、新橋駅西口の駅前広場に面した場所に「新橋MSビル1号館」（港区新橋、地上8階地下2階、延床面積8,055㎡）が竣工しました。（テナントは、全館一括で「セレクト・インキムラヤ」が入居。）

[ホテル事業]

- ・ 1999年7月に、法人会員制システム「ラフォーレ倶楽部」の14番目の施設として、「リゾートホテルラフォーレ南紀白浜」（和歌山県西牟婁郡^{にしむろぐん}白浜町、客室数180室）が完成しました。

2000年度の事業概要（着工、竣工など）

- ・ 2000年4月、オフィス、住宅、商業施設を備えた複合ビル「（仮称）虎ノ門4丁目計画」（東京都港区虎ノ門、地上12階地下2階、延床面積16,766㎡、2001年11月竣工予定）の建設に着手しました。
- ・ 2000年5月の「証券投資信託及び証券投資法人に関する法律」（投信法）改正を受けて、2000年度内に不動産ファンドを組成すべく準備しています。ファンドの核となる具体的な物件の選定や運用体制の構築などを進めており、政省令が発表され運用の細目が決定するのを待って、立ち上げる予定です。

森トラストグループ主要3社 2000年3月期業績

（金額の単位は百万円）

	売上高	営業利益	経常利益	当期利益
森トラスト株式会社	47,996	18,555	14,161	3,612
森観光トラスト株式会社	20,661	2,034	2,124	951
森産業トラスト株式会社	12,140	4,876	3,343	4