

森トラストグループ 2004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。10年連続増益を達成 ～

2004年7月5日

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17社の2004年3月期の業績がまとまりましたので、17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] (2003年4月1日～2004年3月31日)

(金額の単位は百万円、カッコ内は対前年比増減率 %)

		2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期 予測
1	売上高	111,964	121,149 (8.2%)	125,000 (3.2%)
	内 賃貸関係収益	55,993	57,274 (2.3%)	57,500 (0.4%)
	ホテル関係収益	18,452	27,623 (49.7%)	30,000 (8.6%)
	その他収益(貸室内装工事/分譲/他)	37,519	36,252 (▲3.4%)	37,500 (3.4%)
2	経常利益	27,031	28,354 (4.9%)	31,000 (9.3%)
3	当期純利益	9,437	15,723 (66.6%)	16,500 (4.9%)

○連結対象会社 (13社)

森トラストグループ本社、森トラスト、森観光トラスト、森インベストメント・トラスト、MT ファシリティサービス、横浜グランドインターコンチネンタルホテル、万平ホテル、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、ユニバーサルエキスプレス、MT ゴルフマネージメント

○持分法適用関連会社 (4社)

パルコ、アーバンライフ、フォレセーヌ、森トラスト総合リート投資法人

(備考)

・森産業トラストは2003年8月1日に森トラストと合併しましたので、連結対象会社には記載していませんが、当期の合併までの業績は2004年3月期に計上されています。

[次ページより概況および事業概要]

2004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2003年3月期の1,120億円を8.2%上回る1,211億円を記録し、また経常利益も1994年度以降10年連続の増益で、前年度を4.9%上回る284億円となり、過去最高となりました。
- 売上高の内、「賃貸関係収益」については、既存物件営業は厳しい状況にありましたが、「丸の内トラストタワーN館」（東京都千代田区丸の内1、地上19階 地下3階、延床面積65,243㎡、2003年9月竣工）の稼働や、2002年9月に株式会社大京から取得した賃貸ビル「麹町ミレニアムガーデン」他計7棟の通期稼働などが寄与したため、前年度比2.3%増の573億円となりました。
- 「ホテル関係収益」については、前期に連結対象に加わった株式会社横浜グランドインターコンチネンタルホテル（本社：神奈川県横浜市 社長：曾根一興）の売上が通期で寄与したことなどにより、前年度比49.7%増の276億円となりました。
- 「その他収益」については、「丸の内トラストタワーN館」（前出）の竣工に伴う貸室内装工事収益の増加などがありましたが、販売用不動産の分譲収益が前年度より減少したため、前年度比3.4%減の363億円となりました。
- 経常利益は有利子負債の圧縮や借入条件の更なる改善が進んだことと、持分法適用関連会社からの利益などが寄与し、前年度比4.9%増の284億円となりました。
- 当期純利益については、減損会計の導入に先立って不動産の評価損を計上しましたが、有価証券の売却などもあり、前年度比66.6%増の157億円となりました。

2005年3月期の業績見通し

- 2005年3月期の売上高は1,250億円と、約39億円増を見込んでおります。
- 売上高の内、「賃貸関係収益」については、既存ビルは引き続き厳しいオフィス市況が想定されますが、「丸の内トラストタワーN館」（前出）の通期稼働や、「東京汐留ビルディング」（東京都港区東新橋1、地上37階 地下4階、延床面積192,000㎡、2005年1月末竣工）が新規に稼働することによって、575億円とほぼ横ばいを見込んでいます。
- 「ホテル関係収益」については、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」（神奈川県足柄郡箱根町強羅、地上5階 地下2階、延床面積14,000㎡、2005年3月開業予定）の会員権販売収益や、株式会社横浜グランドインターコンチネンタルホテルの増収予想など、業績が堅調に推移することを見込み、約24億円増の300億円を予想しています。
- 「その他収益」については、「東京汐留ビルディング」（前出）の貸室内装工事収益、販売用不動産の分譲収益などを見込んで、約12億円増となる375億円と予想しています。
- 経常利益と当期純利益は、上記各セグメントにおける収益増により、ともに増益を予想していません。

2004年3月期の事業概要

- ・2003年5月、森観光トラストが、旅行代理店である株式会社ユニバーサルエキスプレス(本社：東京都中央区 社長：池田喜信)の第三者割当増資を含めた総株式の86.5%を取得しました。
- ・2003年6月、森観光トラストが、グループ初とな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」(神奈川県足柄郡箱根町強羅、地上5階 地下2階、延床面積14,000㎡)の建設に着手しました。(施設概要は2005年3月期の事業概要参照)
- ・2003年7月、森トラストが、筆頭株主となっているアーバンライフ株式会社(大阪証券取引所二部上場 本社：大阪府中央区 社長：山田孝之)の第三者割当増資を引き受け、持株比率を42.78%まで引き上げました。
- ・2003年8月、森トラストが、より一層の経営効率化および企業基盤の強化を図るため、グループ会社である森産業トラストと合併しました。
- ・2003年8月、フォレセーヌが建設、分譲していた高級マンション「フォレセーヌ島津山」(東京都品川区東五反田、地上3階、地下1階、総戸数11戸)の販売が完了しました。
- ・2003年9月、森トラストが、東京都千代田区丸の内において、『グランドセントラル』をコンセプトとしたプロジェクトの第1期工事として建設を進めていた「丸の内トラストタワーN館」(東京都千代田区丸の内、地上19階 地下3階、延床面積65,243.54㎡)が竣工しました。
- ・2003年11月、東京・汐留再開発地区で建築中の「東京汐留ビルディング」の上層階に、ヒルトン・インターナショナル社(Hilton International 本社：英国)が運営するホテルの中で最高級ブランドとなる『コンラッド』の誘致が決定し、「コンラッド東京」(客室数290室)として2005年初夏の開業を目指すことになりました。
- ・2003年12月、森インベストメント・トラストが、女子プロゴルフトーナメントの開催実績もあり、戦略性に富んだ難易度の高いチャンピオンコースとして知られる「オークビレッジゴルフクラブ」(千葉県市原市)を取得しました。また、ゴルフクラブ運営は、同社が2003年7月に設立したMTゴルフマネジメント株式会社が行うことになりました。
- ・2004年2月、森トラスト・アセットマネジメントが組成した「森トラスト総合リート投資法人」が東京証券取引所(不動産投資信託証券市場)に上場しました。

2005年3月期の事業概要

- ・森トラストが2002年10月より建設を進めてきました「東京汐留ビルディング」が2005年1月末に竣工する予定です。

なお、オフィス部分（3階～26階）はソフトバンク株式会社（本社：東京都中央区 社長：孫 正義）およびそのグループ各社が入居し、低層部の商業施設は株式会社パルコにより運営される予定です。

また、ホテルはヒルトン・インターナショナル社運営のホテルとして、日本初進出となる最高級ブランド『コンラッド』が、「コンラッド東京」（客室数290室）として2005年初夏に開業の予定です。

所在地	東京都港区東新橋 1-9-1
規模	地上37階、地下4階
敷地面積	17,847 m ² (5,399 坪)
延床面積	192,000 m ² (58,081 坪)
用途	オフィス (1, 3～26 階) ホテル (1, 28～37 階・低層棟 1～2 階) 商業施設 (地下 2～地上 1・2 階)
着工	2002年10月
竣工予定	2005年1月

- ・森トラストは、東京都千代田区丸の内において、『グランドセントラル』をコンセプトとしたプロジェクトの第1期工事として2003年9月に竣工した「丸の内トラストタワーN館」（前出）に続き、同敷地第2期計画として、オフィス・ホテル・商業施設からなる超高層複合ビル「丸の内トラストタワー本館」を、2008年3月竣工を目標に2005年4月に着工する予定です。

- ・森観光トラストが2003年6月より建設を進めてきました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」（前出）が2005年2月に竣工、同3月に開業の予定です。また、当倶楽部内のスパ施設の運営に、世界的に評価の高いスパブランド『Banyan Tree Spa（バンヤンツリー・スパ）』（本社：シンガポール）があたることも決定しております。

所在地	神奈川県足柄下郡箱根町強羅
規模	地上5階、地下2階
敷地面積	6,135 m ² (1,856 坪)
延床面積	14,007 m ² (4,237 坪)
施設概要	客室数：80室（3タイプ+ペット同伴専用タイプ） 収容人数：約200名 レストラン（和・洋）、クラシックバー 温泉大浴場、スパなど併設
開業予定	2005年3月

[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〉

森トラストグループ 賃貸・運営床面積

■ 賃貸・運営施設（2004年4月時点）

○賃貸ビル：約125万㎡[68棟]

○ホテル：約30万㎡[15カ所]

（ラフォーレ倶楽部 13カ所、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）

面積合計

約155万㎡

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グループ本社

代表 森 章、根岸 愛子
設立 1951年8月1日
資本金 4,800万円
事業内容 ・グループ会社の株式保有
・不動産の保有、賃貸

株式会社日本インテリジェントビルシステムズ

社長 伊達 仁人
設立 1986年5月30日
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

森トラスト株式会社

社長 森 章
設立 1970年6月10日
資本金 90億円
事業内容 ・都市開発
・不動産の保有、賃貸

エムティジェネックス株式会社

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

森観光トラスト株式会社

会長 森 章
社長 島元 宏志
設立 1973年2月7日
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

株式会社横浜グランドインターコンチネンタルホテル

社長 曾根 一興
設立 1988年5月12日
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

森インベストメント・トラスト株式会社

会長 木村 栄二郎
社長 森 健
設立 2000年3月15日
資本金 1億円
事業内容 ・ファン向け不動産の開発および不動産の
所有・賃貸など

城山熱供給株式会社

社長 森 章
設立 1989年11月6日
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

MTファシリティーサービス株式会社

会長 森 章
社長 森 聡
設立 2002年4月1日
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

株式会社ユニバーサルエクスプレス

社長 池田喜信
設立 1970年5月9日
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

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

社長 村田 正樹
設立 2000年2月28日
資本金 4億円
事業内容 ・投資法人資産運用

MTゴルフマネージメント株式会社

社長 森 健
設立 2003年7月2日
資本金 1,000万円
事業内容 ・ゴルフ場・その他の観光・スポーツ施設の
経営・賃貸および管理

株式会社万平ホテル

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

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

社長 伊東 勇
設立 1953年2月13日
資本金 266億3,588万円

アーバンライフ株式会社

社長 山田 孝行
設立 1970年7月31日
資本金 65億5,406万円

フォレセーヌ株式会社

社長 許斐 信男
設立 2001年8月7日
資本金 2億円

森トラスト総合リート投資法人

執行役員 村田 正樹
設立 2001年10月2日
出資総額 800億円