

2009年5月21日



PRESS RELEASE

森トラスト株式会社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 2-3-17
虎ノ門2丁目タワー
問い合わせ先: 広報部
TEL 03-5511-2255 FAX 03-5511-2259
URL <http://www.mori-trust.co.jp>

森トラストグループ 2009年3月期業績報告

森トラスト株式会社、森トラスト・ビルマネジメント株式会社、森観光トラスト株式会社など、森トラストグループ26社(内、連結対象会社22社、持分法適用関連会社4社)の2009年3月期の連結業績をお知らせ致します。

[森トラストグループ 連結業績] (2008年4月1日～2009年3月31日)

(金額の単位は百万円、表記は百万円未満切り捨て)

		2008年3月期	2009年3月期	2010年3月期予測
1	売上高	160,716	226,879	200,000
	内 賃貸関係収益	65,599	68,009	66,000
	ホテル関係収益	24,572	22,041	31,000
	不動産販売収益	51,534	119,806	90,000
	その他収益(貸室内装工事他)	19,010	17,022	13,000
2	営業利益	57,459	93,982	65,000
3	経常利益	52,427	72,791	59,000
4	当期純利益	35,079	35,219	33,000

○連結対象会社 (22社)

(* : 新規対象会社=1社)

森トラスト、森トラスト・ビルマネジメント、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*、MT&ヒルトンホテル、MT ゴルフ開発、ラフォーレ T&S、フォレセーヌ、東洋ハウジング管理、東洋グリーン建物、アーバンライフ、アーバンライフ住宅販売、リズインベストメント、MT ラボ、MT ラボキャピタル、MTL ファンド1号、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、大野興業、アズマックス

○持分法適用関連会社 (4社)

パルコ、ロイヤルホテル、森トラスト総合リート、アーバンサービス

(2009年3月末時点)

[次ページより概況および事業概要]

2009年3月期の業績概況

- 2009年3月期は、売上高が約2,268億円、経常利益が約727億円と増益を継続しており、売上高・経常利益ともに過去最高となっています。
- 売上高のうち「賃貸関係収益」は、『丸の内トラストタワー本館』の新規稼働や年度前半までの堅調なオフィス市況を反映して増収となり、約680億円を計上しました。
- 「ホテル関係収益」は、景気悪化による個人消費の低迷、宴会需要の減少等の影響を受けて減収となり、約220億円を計上しました。
- 「不動産販売収益」は、子会社によるマンション分譲収益と森トラストの保有物件の売却収益により、約1,198億円を計上しました。
- 「その他収益」は、エムティジェネックスが前年度にエクステリア部門を事業分離したことに伴う減収があったものの、森トラスト・ビルマネジメントの請負工事収益が安定的に推移し、約170億円を計上しました。
- 営業外損益および特別損益においては、保有資産の売却処理や減損損失ならびにたな卸資産評価損等の計上があり、経常利益は約727億円、当期純利益は約352億円となりました。

2010年3月期の業績見通し

- 2010年3月期の業績見通しについて、「賃貸関係収益」は景気後退の影響によりオフィス市況等が弱含みで推移することを保守的に織り込み、約660億円を見込んでいます。「ホテル関係収益」は横浜グランドインターコンチネンタルホテルが2008年12月に持分法適用会社から連結対象会社となったことなどにより約310億円、「不動産販売収益」は子会社によるマンション分譲収益や資産ポートフォリオの入れ替えに伴う物件の売却収益により約900億円を見込んでいます。
- 収益は合計で約2,000億円、経常利益が約590億円、当期純利益は約330億円となる見込みです。

本資料に記載の業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいています。実際の業績は、今後の様々な要因によって異なる結果となる可能性があります。

【組織関連】

◇ **MT ファシリティサービスが森トラスト・ビルマネジメントに社名変更**

2008年10月に、森トラストグループの保有する物件のビルマネジメント業務全般を手がけるMT ファシリティサービスの社名を、森トラスト・ビルマネジメントに変更しました。

◇ **森トラストに不動産仲介部を新設**

2008年10月に、不動産売買の媒介および代理に関する業務を手がける不動産仲介部を新設しました。

◇ **横浜グランドインターコンチネンタルホテルが連結対象会社に変更**

森トラストは、2008年12月に『ヨコハマ グランド インターコンチネンタル ホテル』を経営する横浜グランドインターコンチネンタルホテルの株式を追加取得したことにより株式持分が58.68%となり、横浜グランドインターコンチネンタルホテルは森トラストの連結対象会社となりました。

【再開発事業】

◇ 『丸の内トラストシティ』

2008年11月に、森トラストが東京駅日本橋口の隣接地で、都市再生特別地区の制度を用いて開発を進めていた『丸の内トラストタワー本館』が竣工しました。また、これに併せて街区名称を『丸の内トラストシティ』と命名しました。

日本初進出の外資系ラグジュアリーホテル『シャングリ・ラ ホテル 東京』（2009年3月開業）、観光インフォメーションセンター『T I C TOKYO』（2009年初夏開業予定）、オフィス、店舗により構成される大型複合都市として、国際ビジネス・国際観光の拠点を創造します。

◇ 『仙台トラストシティ』

2008年6月に、森トラストが仙台市青葉区一番町の東北学院中・高跡地において開発を進めている大型複合都市の街区名称を、『仙台トラストシティ』に決定しました。

『仙台トラストタワー』（ホテル・事務所棟、2010年4月竣工予定）には、東北圏初の外資系ラグジュアリーホテル『ウェスティンホテル仙台』の進出が2008年10月に決定。2009年夏頃に現地開業準備室を設置予定で、2010年8月の開業を目指しています。

『ザ・レジデンス一番町』（住宅棟、2010年6月竣工予定）は、「タワーレジデンスの頂点を目指した高層邸宅」をコンセプトとし、2009年5月にモデルルームをオープンしました。

【ホテル&リゾート事業】

◇ 『ラフォーレ ホテルズ&リゾート』

森トラストおよび森観光トラストは、ラフォーレ ホテルズ&リゾート 14施設の順次リニューアル※を実施し、ブランド強化をはかっています。

また、2009年夏には、日本とカナダの修交80周年を記念した「カナダフェア」を実施し、カナダで人気のアクティビティや料理、食材、物販などを紹介する予定です。

※近年の主なリニューアル事例

ラフォーレ修善寺、ラフォーレ強羅、ラフォーレ山中湖、ラフォーレ那須、ラフォーレ倶楽部ホテル中軽井沢等にて、客室（一部デラックスルーム化）、ロビー、レストラン、ショップ等の改修を実施。

（実施内容はホテルごとに異なります。）

再開発プロジェクト 概要

■複合再開発

◇ 丸の内トラストシティ



所在地	東京都千代田区丸の内1-8-3(本館)、1-8-1(N館)	
敷地面積	12,026.77㎡(約3,638坪)	
総延床面積	180,574.94㎡(約54,623坪)	
延床面積	本館	N館
	115,379.68㎡ (約34,902坪)	65,195.26㎡ (約19,721坪)
階数	地上37階 地下4階	地上19階 地下3階
最高高さ	178m	99.6m
主要用途	オフィス(2-26階) ホテル(地下1階/ 地上1、27-37階) 店舗(2階)	オフィス(3-19階) 店舗(1-2階) 観光インフォメーションセンター (1階)
竣工	2008年11月	2003年9月
入居ホテル	シャングリ・ラ ホテル 東京	
客室	202室	
飲食施設	レストラン(イタリア料理「ピャチェーレ」、日本料理「なだ万」、ザ・ロビーラウンジ、	
その他施設	チャペル、ボールルーム、ミーティングルーム、 ホライゾン クラブラウンジ スパ(CHI「氣」スパ)、フィットネス、屋内プール	
開業	2009年3月	

◇ 仙台トラストシティ



所在地	仙台トラストタワー 宮城県仙台市青葉区 一番町1-9-1他	ザ・レジデンス一番町 宮城県仙台市青葉区 一番町1-9-4他
敷地面積	13,550.52㎡ (約4,099坪)	3,099.49㎡ (約937坪)
延床面積	約125,300㎡ (約37,900坪)	30,359.96㎡ (約9,183坪)
階数	地上37階 地下2階	地上29階 地下1階
最高高さ	約180m	約100m
主要用途	オフィス(6-24階) ホテル(1-3階/25-37階) 店舗(1-5階)	共同住宅
竣工	2010年4月(予定)	2010年6月(予定)
入居ホテル	ウェスティンホテル仙台	
客室	292室	
飲食施設	オールデイダイニング、スペシャリティレストラン、 ロビーラウンジ、	
その他施設	スパ、チャペル、宴会場等	
開業	2010年8月(予定)	

※ 本資料発表日時点の計画に基づくものであり、今後変更する可能性があります。

森トラストグループ 賃貸・運営施設

■賃貸・運営施設 (2009年3月時点)

○賃貸ビル：約125万㎡[62棟]

○ホテル・リゾート施設：29ヶ所(客室数：約7,100室)

(ラフォーレホテルズ&リゾーツ 14ヶ所、万平ホテル、コンラッド東京、ヨコハマ グランド
インターコンチネンタル ホテル、ホテルサンルートプラザ新宿、シャングリ・ラ ホテル 東
京、リーガロイヤルホテルグループ&アソシエイトホテルズ(資本業務提携先全国10ホテル))

ホテル&リゾート施設 概要

■ ラフォーレ ホテルズ & リゾーツ



ホテル名	所在地	客室数等
ラフォーレ 修善寺	静岡県伊豆市	296室
ラフォーレ 修善寺&カントリークラブ		18ホール
ラフォーレ 強羅	神奈川県足柄下郡箱根町	34室
ラフォーレ 伊東	静岡県伊東市	84室
ラフォーレ 山中湖	山梨県南都留郡山中湖村	104室
ラフォーレ 那須	栃木県那須郡那須町	120室
ラフォーレ 白河ゴルフコース	福島県西白河郡泉崎村	18ホール 48室
ラフォーレ 蔵王リゾート&スパ	宮城県刈田郡蔵王町	197室
ラフォーレ 倶楽部 ホテル中軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	84室
ラフォーレ 倶楽部 ホテル白馬八方	長野県北安曇郡白馬村	45室
ラフォーレ 琵琶湖	滋賀県守山市	272室
ラフォーレ 南紀白浜	和歌山県西牟婁郡白浜町	182室
ホテルラフォーレ 東京	東京都品川区	248室
ホテルラフォーレ 新大阪	大阪府大阪市淀川区	332室
ラフォーレ&松尾ゴルフ倶楽部	千葉県山武市	18ホール

■ 万平ホテル



所在地	長野県北佐久郡軽井沢町
客室数	88室
飲食施設	メインダイニングルーム、中国料理 萬山楼、熊魚庵たん熊北店&割烹熊魚庵、カフェテラス、バー
その他施設	宴会場、エステ、売店等
創業	1894年

■ 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 28-37階 アネックス棟 1-2階)
客室数	290室(内スイートルーム68室)
飲食施設	ゴードン・ラムゼイ at コンラッド東京(フランス料理)、セリーズ by ゴードン・ラムゼイ(ブラスセリー) チャイナブル(中国料理)、風花(日本料理)、トウエンティエイト(バー&ラウンジ)
その他施設	水月スパ&フィットネス、プール、宴会場、チャペル等
開業	2005年

■ リーガロイヤルホテルグループ



■リーガロイヤルホテルグループ		
ホテル名	所在地	客室数
リーガロイヤルホテル	大阪府大阪市北区	973室
リーガロイヤルホテル東京	東京都新宿区	126室
リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市下京区	484室
リーガロイヤルホテル広島	広島県広島市中区	490室
リーガロイヤルホテル小倉	福岡県北九州市小倉北区	295室
リーガロイヤルホテル新居浜	愛媛県新居浜市	94室
リーガ中之島イン	大阪府大阪市西区	340室
リーガロイヤルホテル堺	大阪府堺市	241室
くろよんロイヤルホテル	長野県大町市	73室
■アソシエイトホテルズ		
リーガホテルゼスト高松	香川県高松市	122室

■ ヨコハマ グランド インターコンチネンタル ホテル



所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい
客室数	594室
飲食施設	中国料理 驊驎(かりゅう)、エイジアンビストロ スパイス、フランス料理 アジュール、日本料理・すし・鉄板ステーキ など万、イタリア料理 ラヴェラ、ラウンジ&バー マリンブルー、ミュージックラウンジ、ブッフェ・ダイニング、ペストリーショップ、海鮮ビストロ
その他施設	スパ、ペイウインター、ハーバービュー・フィットネスクラブ、宴会場、チャペル等
開業	1991年

■ シャングリ・ラ ホテル 東京 ※賃貸借契約



※パースはイメージです。

所在地	東京都千代田区丸の内1丁目(丸の内トラストタワー本館地下1階/地上1,27-37階)
客室数	202室
飲食施設	イタリア料理「ピャチュレ」、日本料理「なだ万」、ロビーラウンジ「サ・ロビーラウンジ」
その他施設	CHI「氣」スパ、フィットネス、屋内プール、チャペル、ボールルーム、ミーティングルーム、ホライズンクラブ ラウンジ
開業	2009年3月

【新規ホテルプロジェクト】

■ ウェスティン ホテル 仙台



※パースはイメージです。

所在地	宮城県仙台市青葉区一番町1丁目(仙台トラストタワー地上1-3階,25-37階)
客室数	292室
飲食施設	オールデイダイニング、スペシャルティレストラン、ロビーラウンジ
その他施設	スパ、チャペル、宴会場等
開業	2010年8月(予定)

森トラストグループ 連結対象会社概要

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10日
資 本 金 100億円
事業内容 都市開発、ホテルの経営および投資事業

森トラスト・ビルマネジメント株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
社 長 内村 賢一
設 立 2002年4月1日
資 本 金 1億円
事業内容 ビルマネジメントに関する業務全般
(企画・管理・内装・リニューアル)

森観光トラスト株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
社 長 阿部 和康
設 立 2006年4月3日 (新設分割による設立年月日)
資 本 金 20億円
事業内容 ラフォーレホテルズ&リゾートの運営

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
社 長 柳内 康孝
創 業 1894年 (明治27年)
資 本 金 1億円
事業内容 万平ホテルの保有・運営

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 遠藤 信幸
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
ホテルの経営

MT&ヒルトンホテル株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
社 長 大岩 一彦
設 立 2004年10月22日
資 本 金 2,000万円
事業内容 コンラッド東京の運営

MTゴルフ開発株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
社 長 小松 稔男
設 立 2004年11月19日
資 本 金 1億円
事業内容 ラフォーレ&松尾ゴルフ倶楽部の保有・運営

株式会社ラフォーレT&S

所 在 東京都中央区日本橋本町
社 長 田中 良二
設 立 1970年5月9日
資 本 金 5,500万円
事業内容 国内・海外主催旅行の販売、各種旅行手配
および各種サービス事業

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7日
資 本 金 5億5,000万円
事業内容 都市型分譲住宅の企画・開発・分譲など

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27日
資 本 金 1,000万円
事業内容 不動産の賃貸管理および運営業務ならびに
これに付随する業務

東洋グリーン建物株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門
社 長 許斐 信男
設 立 1978年3月1日
資 本 金 9,000万円
事業内容 分譲マンション管理

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 佐瀬 一男
設 立 1970年7月31日
資 本 金 30億円
事業内容 中高層住宅・ビル・店舗の企画、開発、
分譲、販売など

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 高津 謙吉
設 立 1982年7月29日
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・管理運営など

リズインベストメント有限公司

所 在 東京都千代田区丸の内
代 表 者 荒川 真司
設 立 2005年7月28日
資 本 金 300万円
事業内容 商業用ビルの保有および賃貸

MTラボ株式会社

所 在 東京都港区赤坂
会 長 森 章
社 長 村田 正樹
設 立 2006年4月3日
資 本 金 3億円
事業内容 金融サービスの提供など

MTLファンド1号投資事業有限責任組合

運営会社 MTLラボキャピタル株式会社
設 立 2007年8月31日

MTラボキャピタル株式会社

所 在 東京都港区赤坂
社 長 森 秀光
設 立 2007年12月3日
資 本 金 5,000万円
事業内容 投資ファンドの組成およびその運営

エムティジェネックス株式会社

所 在 東京都港区新橋
社 長 鈴木 均
創 業 1945年10月
資 本 金 10億7,206万円
事業内容 ビル・住宅のリニューアル工事請負、
駐車場運営管理など

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

所 在 東京都港区赤坂
社 長 堀野 郷
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

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6日
資 本 金 3億円
事業内容 城山ガーデンおよび周辺地区の地域冷暖房

大野興業株式会社

所 在 東京都中央区京橋
会 長 森 章
設 立 1937年8月1日
資 本 金 5,000万円
事業内容 不動産賃貸事業および鉄鋼事業

アズマックス株式会社

所 在 東京都中央区京橋
社 長 溝部 道信
設 立 1947年8月11日
資 本 金 4億9,900万円
事業内容 異形みがき棒鋼の製造販売業

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 東京都渋谷区神泉町
設 立 1953年2月13日
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

株式会社ロイヤルホテル

所 在 大阪府大阪市北区中之島
設 立 1932年3月14日
事業内容 宿泊、宴会、料飲店舗等を中心とする
ホテル経営およびホテル付帯事業など

森トラスト総合リート投資法人

所 在 東京都港区赤坂
設 立 2001年10月2日
事業内容 「不動産等」および「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

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5日
事業内容 マンション・ビルの総合管理

比較連結貸借対照表

森トラスト株式会社

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,376	14,895
受取手形及び営業未収入金	4,344	5,083
有価証券	3,697	14,633
販売用不動産等	91,947	-
販売用不動産	-	60,774
仕掛不動産	-	34,388
開発用不動産	-	7,791
その他のたな卸資産	2,290	2,972
繰延税金資産	1,267	2,650
その他	9,573	10,405
貸倒引当金	△ 49	△ 3,794
流動資産合計	129,448	149,798
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	303,787	341,451
減価償却累計額	△ 172,787	△ 184,250
建物及び構築物(純額)	130,999	157,200
機械装置及び運搬具	10,285	10,694
減価償却累計額	△ 8,523	△ 8,767
機械装置及び運搬具(純額)	1,762	1,927
土地	539,122	509,312
コース勘定	3,248	1,489
建設仮勘定	20,788	8,119
その他	9,370	10,883
減価償却累計額	△ 7,839	△ 9,158
その他(純額)	1,530	1,725
有形固定資産合計	697,452	679,775
無形固定資産		
借地権	6,366	6,293
のれん	1,509	983
その他	1,613	1,339
無形固定資産合計	9,490	8,616
投資その他の資産		
投資有価証券	20,349	11,084
関係会社株式等	52,525	71,534
長期貸付金	1,496	1,449
繰延税金資産	374	890
差入保証金	11,094	11,571
その他	2,086	2,128
貸倒引当金	△ 142	△ 314
投資その他の資産合計	87,785	98,344
固定資産合計	794,728	786,736
資産合計	924,177	936,534

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	9,224	13,360
短期借入金	196,310	210,113
一年内返済予定長期借入金	122,474	81,900
未払金	3,199	4,037
未払法人税等	6,829	27,829
未払費用	1,836	1,813
前受金	9,507	8,393
預り金	917	1,028
賞与引当金	446	426
役員賞与引当金	19	-
その他	302	297
流動負債合計	351,067	349,201
固定負債		
長期借入金	264,784	250,489
預り敷金	62,665	60,274
預託金	64,945	65,907
長期預り金	1,359	300
繰延税金負債	8,614	6,001
退職給付引当金	2,759	3,246
その他	430	372
固定負債合計	405,558	386,593
負債合計	756,626	735,795
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
資本剰余金	6,643	6,643
利益剰余金	166,781	200,392
自己株式	△ 21,096	△ 21,096
株主資本合計	162,328	195,939
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△ 672	△ 384
繰延ヘッジ損益	△ 101	△ 89
為替換算調整勘定	36	△ 65
評価・換算差額等合計	△ 737	△ 539
少数株主持分	5,960	5,339
純資産合計	167,551	200,739
負債純資産合計	924,177	936,534

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

比較連結損益計算書

森トラスト株式会社

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月 1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月 1日 至 平成21年3月31日)
営業収益	160,716	226,879
営業原価	90,183	118,332
営業総利益	70,533	108,547
販売費及び一般管理費	13,073	14,564
営業利益	57,459	93,982
営業外収益		
受取利息及び配当金	767	611
持分法による投資利益	1,905	-
その他金融収益	395	-
その他	476	753
営業外収益合計	3,545	1,364
営業外費用		
支払利息	7,224	7,851
有価証券売却損	-	10,536
有価証券評価損	1,058	-
持分法による投資損失	-	2,715
その他	295	1,452
営業外費用合計	8,577	22,555
経常利益	52,427	72,791
特別利益		
固定資産売却益	12,870	-
投資有価証券売却益	-	360
その他	273	251
特別利益合計	13,143	612
特別損失		
固定資産売却損	-	1,873
固定資産除却損	766	-
減損損失	2,306	2,775
たな卸資産評価損	-	1,687
投資有価証券評価損	1,142	1,198
その他	177	158
特別損失合計	4,392	7,693
税金等調整前当期純利益	61,177	65,710
法人税、住民税及び事業税	16,417	36,185
法人税等調整額	8,636	△ 4,334
法人税等合計	25,054	31,850
少数株主利益	1,044	△ 1,359
当期純利益	35,079	35,219

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。