

# PRESS RELEASE

同時発表：国土交通記者会  
 国土交通省建設専門紙記者会

## 森トラストグループ 2019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、森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社など、森トラストグループ31社（森トラスト、連結対象子会社27社、持分法適用関連会社3社）の2019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]（2018 年 4 月 1 日～2019 年 3 月 31 日）

- 2019年3月期は、営業収益1,748億円（前期比：8.0%増）、営業利益344億円（前期比：7.9%増）と、ホテル関係事業が過去最高収益を記録したこともあり、営業収益、営業利益ともに2期連続の増収増益となりました。
- 経常利益が361億円（前期比：8.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益が402億円（前期比：33.1%増）と、各事業が順調に推移していることから、好調な結果となりました。
- 2020年3月期の予測では、営業収益2,380億円（前期比：36.1%増）、営業利益550億円（前期比：59.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益が400億円となる見込みです。

（金額の単位は百万円、表記は百万円未満切り捨て）

	2018 年 3 月 期	2019 年 3 月 期	2020 年 3 月 期 予 測
営業収益	161,911	174,868	238,000
営業利益	31,923	34,436	55,000
経常利益	33,309	36,196	53,000
親会社株主に帰属する当期純利益	30,229	40,227	40,000

### 営業収益内訳

賃貸関係事業	68,023	67,974	73,000
ホテル関係事業	33,704	37,212	40,000
不動産販売事業	45,769	55,130	110,000
その他事業（請負工事等）	14,414	14,551	15,000

### 総資産および純資産

総資産	1,042,032	1,076,523	—
純資産	406,433	435,002	—

## 2019 年 3 月期の業績ハイライト

- 「賃貸関係事業」は、アーバンライフ株式会社の株式売却に伴う賃貸収益分の剥落があったものの、丸の内、仙台、ボストン等、国内外の既存物件の高稼働維持、および賃料改定や新規契約等による単価の上昇が寄与し、679 億円の営業収益を計上しました。
- 「ホテル関係事業」は、活況が続く国内外からの旺盛な宿泊需要を背景に、都心部、地方部ともに昨年に引き続き高稼働・高単価を維持しており、また、リブランドした日本各地のマリオットホテルの通期稼働の寄与もあったことから、7 期連続の増収となる 372 億円の営業収益を計上し、過去最高を記録しました。
- 「不動産販売事業」は、マンション分譲が好調に推移した結果、551 億円の営業収益を計上し、「その他事業」は 145 億円の営業収益を計上しました。

上記の結果、営業収益は 1,748 億円、営業利益は 344 億円、親会社株主に帰属する当期純利益は 402 億円となりました。

## 2020 年 3 月期の業績予測

- 「賃貸関係事業」は、オフィス市況の堅調な推移や、付加価値向上のためのリノベーション等により、国内外の既存物件の高稼働維持、単価上昇等を見込むとともに、2019 年 3 月に取得した米国カリフォルニア州サンノゼのオフィスビルが寄与することで、730 億円の営業収益を見込んでいます。
- 「ホテル関係事業」は、五輪を控えインバウンドを中心に一層の増加が予測される宿泊需要により、既存ホテルの ADR（平均客室単価）上昇を見込むとともに、「イラフ SUI ラグジュアリーコレクションホテル 沖縄宮古」（2018 年 12 月オープン）、「コートヤード・バイ・マリオット 白馬」（2018 年 12 月リブランドオープン）の通期稼働等により、400 億円の営業収益を見込んでいます。
- 「不動産販売事業」は住宅分譲事業が好調に推移することや、オフィスの分譲を見込んでいること等により 1,100 億円を、「その他事業」は入居関連工事の増加等により、150 億円の営業収益をそれぞれ見込んでいます。

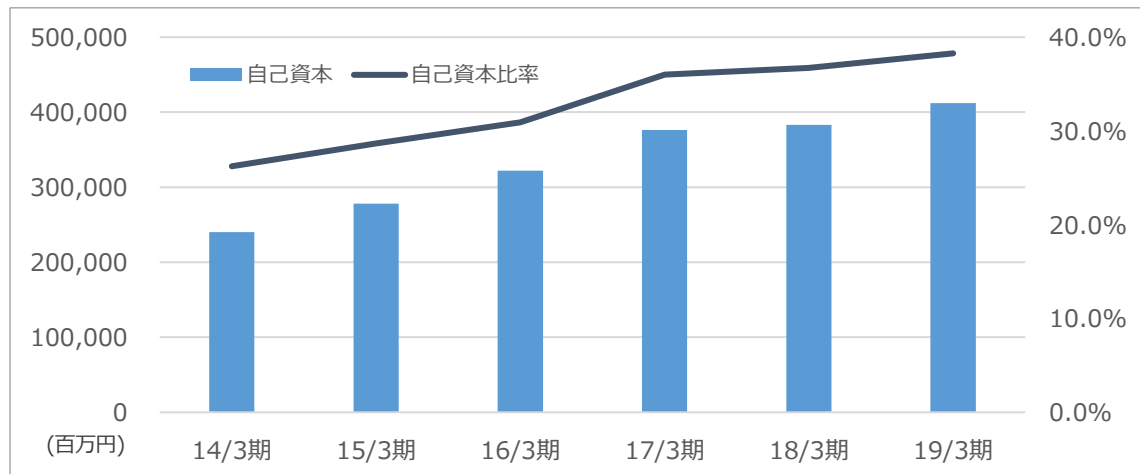
上記の結果、営業収益は 2,380 億円、営業利益は 550 億円、親会社株主に帰属する当期純利益は 400 億円となる見込みです。

本資料に記載の業績予測は、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。

## 森トラストグループの財務状況の推移

### ■自己資本および自己資本比率の推移

2019年3月期においては、自己資本4,119億円、自己資本比率38.3%となりました。



### ■グループ保有不動産時価

当社グループが保有している不動産全体の時価は1兆9,246億円、含み益は9,864億円となりました。

(金額の単位は百万円、表記は百万円未満切り捨て)			
	時価	簿価	含み益
不動産全体	1,924,608	938,200	986,408
内 事業用不動産	1,490,195	684,373	805,822
内 販売用不動産	434,413	253,827	180,586

## (参考) 株式会社森トラスト・ホールディングス

### ■株式会社森トラスト・ホールディングス 単体業績

(金額の単位は百万円、表記は百万円未満切り捨て)		
	2018年3月期	2019年3月期
営業収益	26,087	12,737
営業利益	25,794	12,447
経常利益	24,733	15,856
当期純利益	24,134	13,904
総資産および純資産		
総資産	732,007	754,533
純資産	163,657	176,939

※株式会社森トラスト・ホールディングスは、森トラスト株式会社の発行済株式の100%を保有し、グループ会社の経営管理および財務業務等を行う親会社。

## REAL ESTATE 不動産事業

東京都心部の新規開発では、「東京ワールドゲート」が2020年の完成に向けて順調に進捗するとともに、国家戦略特区に認定された「(仮称)赤坂二丁目プロジェクト」(2024年度竣工予定)の計画の具体化を進めています。港区は今後5年間の都心の大規模オフィス供給量が最多になると見られており※、当社も同区の更なる活性化に貢献していきます。

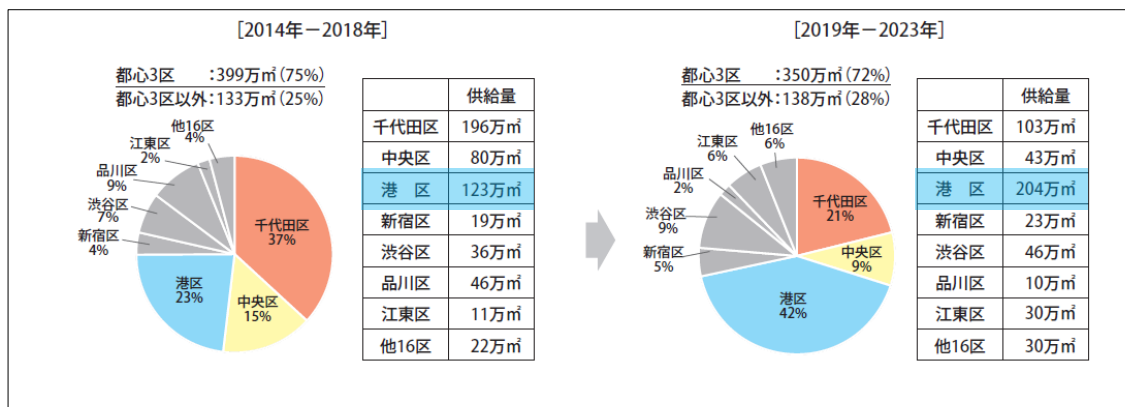
さらに、中長期ビジョン「Advance2027」で掲げた重点戦略である最大2,000億円規模の海外投資も展開しており、新たに米国シリコンバレーの物件を取得しました。これにより、2017年のボストンでの取得に続き、米国での不動産投資総額は1,000億円超となりました。

また、森トラストグループでは「歴史の継承」と「未来の創造」をテーマに、エリアゆかりの企業・団体と連携し、共創・共栄のオリジナリティ溢れるエリアマネジメントを推進していきます。品川・御殿山エリアに続き港区・神谷町エリアでは、街づくりビジョンとして、「神谷町God Valley ビジョン」を策定し、クリエイティビティを高める多彩な空間構築を推進するとともに、コミュニティ活動やエリアイベントにより、引き続き共創・共栄の持続可能な街づくりを進めていきます。

東京ワールドゲート・(仮称)赤坂二丁目プロジェクト 周辺地図



※参考資料(下図) 区別の大規模オフィス供給量見込み



(出所)森トラスト「東京23区の大規模オフィス供給量調査'19」

## 東京都心部での開発

### 【虎ノ門エリア】

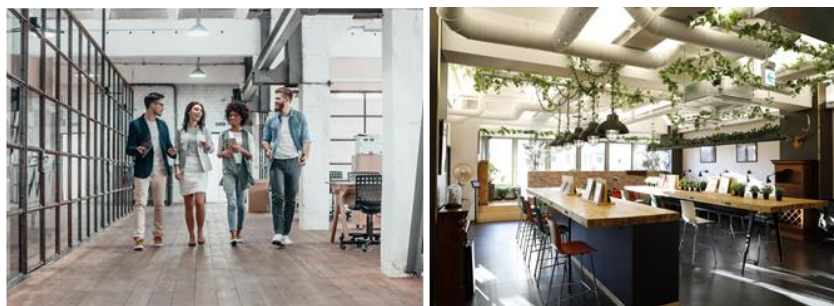
#### ① 「神谷町トラストタワー」上棟



「東京ワールドゲート」(街区名称)の核となる、オフィス、ホテル、住宅、医療・商業施設等からなる複合施設「神谷町トラストタワー」(旧建物名称「虎ノ門トラストタワー」から名称変更)を2019年2月2日に上棟しました。

「東京ワールドゲート」計画概要 (2020年3月竣工予定)			
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目24番6ほか(地番)	施設機能	オフィス、カンファレンス、産業育成施設、分譲レジデンス、ラグジュアリーホテル、サービスアパートメント、外国人対応医療施設、ショップ&レストラン、神社
敷地面積	16,210㎡(4,903.7坪)		
延床面積	195,190㎡(59,045.1坪)		
階数/高さ	地上38階・地下3階/最高高さ約180m		

#### ② 「クリエイティブフロア」の展開



※写真はイメージです。

オープンイノベーションを促進する施策の一環として、「神谷町トラストタワー」オフィスフロアの約半分にあたる3階から16階において、「クリエイティブフロア」を展開します。コストダウンを実現する「独自の内装仕様」、フロア全体で創造性を高める「専用の共用部デザイン」、オープンイノベーションを想定した「柔軟かつ最適なセキュリティ計画」を用意することで、イノベーションなオフィス空間の創造を強力にサポートします。



## 【赤坂エリア】

### ・ 国家戦略特別区域計画認定



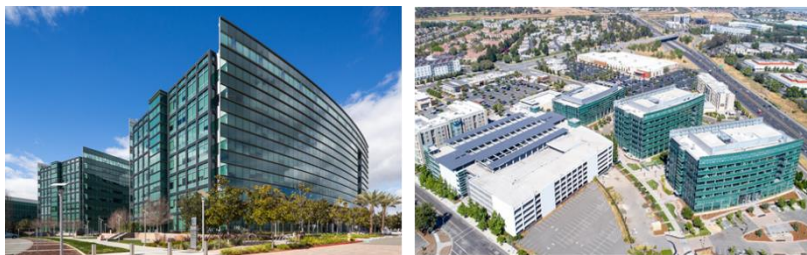
赤坂ツインタワー跡地を中心とした敷地で推進している「(仮称) 赤坂二丁目プロジェクト」が、東京圏国家戦略特別区域における国家戦略都市計画建築物等整備事業として認定を受けました。この認定に基づき、都市再生特別地区の都市計画決定がなされたとみなされます。2024 年度の竣工を目指し、計画の具体化を進めていきます。

「（仮称）赤坂二丁目プロジェクト」計画概要（2024年度竣工予定）			
所在地	東京都港区赤坂一丁目及び二丁目		施設機能 オフィス、ホテル、サービスアパートメント、 ショップ&レストラン、観光支援施設、 歴史文化発信施設、診療所
敷地面積	15,750㎡（4,764.4坪）		
延床面積	210,000㎡（63,525坪）		
階数/高さ	地上43階・地下3階／最高高さ約210m		

## 海外投資

### 【米国】

#### ・ サンノゼ市（シリコンバレー）における不動産取得



2019年3月、米国子会社の森アメリカ社（MORI America LLC）を通じ、米国シリコンバレーエリアのカリフォルニア州サンノゼ市に所在するオフィスビル3棟を取得しました。ボストンに続き、米国有数のイノベーション拠点での投資を行うことにより、資産ポートフォリオの強化を図るとともに、海外事業から得られた情報やネットワークを活かした国内事業のイノベーションにつなげていきます。

物件概要			
物件名	①110 Holger Way	②120 Holger Way	③130 Holger Way
所在地	110 Holger Way, San Jose, CA	120 Holger Way, San Jose, CA	130 Holger Way, San Jose, CA
敷地面積	約39,500㎡ (約9.7エーカー)		
建物賃貸可能面積	約13,010㎡ (140,043 sq. ft)	約21,143㎡ (227,583 sq. ft)	約21,929㎡ (236,040 sq. ft)
	合計 約56,082㎡ (603,666 sq. ft)		
階数	地上4階	地上7階	地上7階
用途	オフィス、駐車場 (1,687台)		

## エリアマネジメント

### 【神谷町エリア】

2018年8月、エリアゆかりの企業・団体の連携により「神谷町 God Valley 協議会」を発足し、12月に協議会主催による初のエリアイベントを実施しました。神谷町エリアの街づくりビジョン「神谷町 God Valley ビジョン」の4つの柱である「SDGs」「オープンイノベーション」「スマートテクノロジー」「ウェルネス」を核に、集う人・団体が共に発展する未来を共に創る共創・共栄の持続可能な街づくりを目指します。

【神谷町 God Valley 協議会】

※2019年5月現在

〈神谷町町会〉 〈虎ノ門四丁目町会〉



wework



### 「神谷町 God Valley ビジョン」



国際的な拠点として整備が進む港区虎ノ門「神谷町」(旧町名)エリアにおいて、「世界が注目し、新たな価値が生まれるグローバル&クリエイティブなエリア」へと発展する未来を目指した街づくりビジョンを策定し、ビジョンを実現する4つの柱を定めました。



①SDGs～持続可能な社会の実現～



②オープンイノベーション  
～新たな価値の創出～



③スマートテクノロジー  
～未来のワーク・ライフスタイルの創造～



④ウェルネス  
～エリアにおける活力の創出～

### 【御殿山エリア】

2017年10月、品川・御殿山を拠点にする企業・団体により「御殿山エリアマネジメント実行委員会」を発足しました。品川・御殿山エリアは、東京の国際玄関口としての立地に加え、世界的なIT企業やものづくり企業など第4次産業革命をけん引する企業が集積しています。

当実行委員会では、国内外にエリアの持つ可能性や価値を広め、働く人・住む人・集う人が誇りを持ち、交流により文化・教育・経済活動が活性化し、新たな価値が生み出されることを目指しています。

【御殿山エリアマネジメント実行委員会】

※2019年5月現在

〈御殿山町会〉



〈品川神社〉



## HOTELS & RESORTS ホテル&リゾート事業

ホテル&リゾート事業では、沖縄県伊良部島と長野県白馬村でポテンシャルの高い観光資源を活かし、インターナショナルブランドホテルを開業しました。地方都市での新たな開発計画も始動し、現在都心で3件、地方で16件、合計19件の新規ホテルプロジェクトを推進しています。

「ラグジュアリー・ディステーション・ネットワーク」構想※1の下、インバウンド需要の受け皿拡大や、旅行者一人当たりの消費単価向上を見据えた取り組みを通して、更なる日本の観光先進国化※2に貢献していきます。



※1 「ラグジュアリー・ディステーション・ネットワーク」構想：日本各地の魅力溢れる都市やリゾート地におけるラグジュアリーホテル開発を通じ、日本に「ラグジュアリー・ディステーション・ネットワーク」を創造し、日本の観光先進国化に貢献する、という森トラストグループの事業ビジョン。

※2 参考資料(下図) 観光先進国化実現に向けた政府方針

2018年	2020年度目標	2030年度目標
訪日外国人旅行者数 3,119万人 (前年比8.0%増)	4,000万人	6,000万人
訪日外国人旅行消費額 4.5兆円 (前年比2.0%増)	8兆円	15兆円
消費単価 15.3万円/人 (前年比0.9%減)	20万円/人	25万円/人

(出所)内閣府



## 【(仮称) 沖縄瀬底プロジェクト 着工】



2018年6月、沖縄県瀬底島において推進中の「(仮称) 沖縄瀬底プロジェクト」が着工しました。本計画は、森トラストが開発を担当し、ヒルトンが約300室のホテルを運営、ヒルトン・グランド・バケーションズが132室のタイムシェア・リゾートを所有、運営するもので、ホテルは2020年、タイムシェア・リゾートは2021年の開業を予定しています。国内外の様々な方に快適な滞在を提供し、沖縄の観光産業のさらなる発展に貢献していきます。

計画概要		
	ヒルトン・グランド・バケーションズ	ヒルトン沖縄瀬底リゾート(仮称)
所在地	沖縄県国頭郡本部町字瀬底名宜志原2118-1ほか(地番)	
敷地面積	133,791㎡(隣接地含む全体敷地面積335,131㎡)	
延床面積	約15,000㎡	約21,000㎡
規模	132室 / 地上10階	約300室 / 地上9階
付帯施設	ラウンジ、屋外プール等	レストラン、フィットネスジム、スパ、屋内プール、屋外プール、チャペル等
開業予定	2021年(予定)	2020年(予定)

## 【イラフ SUI ラグジュアリーコレクションホテル 沖縄宮古 開業】



沖縄県の宮古諸島伊良部島にて建設を進めていた「イラフ SUI ラグジュアリーコレクションホテル 沖縄宮古」が2018年12月に開業しました。

本ホテルは、当社が2017年に発表した新ホテルブランド「翠 SUI」とマリオット・インターナショナルの最高級カテゴリーブランド「ラグジュアリーコレクション」とのダブルブランドを冠しており、同ダブルブランドは、京都の「翠嵐 ラグジュアリーコレクションホテル 京都」に続き、2軒目となります。グラマラスな体験と非日常空間でのリフレッシュを心ゆくまで楽しむことができる場所となることを目指しています。

## 【コートヤード・バイ・マリオット 白馬 開業】



長野県白馬村の「ラフォーレ倶楽部 ホテル白馬八方」を「コートヤード・バイ・マリオット 白馬」にリブランドし、2018 年 12 月に開業しました。当ホテルは、白馬村で初の外資系ブランドホテルとなります。

## 【（仮称）金沢広岡計画】



2018 年 6 月、石川県金沢市広岡三丁目の土地を取得しました。金沢市は、歴史性と先進性を併せ持ち、日本を代表する観光地の一つとして更なる発展が期待されています。今後、金沢市が進める観光振興やインバウンド増加への対応に寄与すべく、当地において国際基準のサービスを提供するホテルの開業を目指します。

物件概要			
所在地	石川県金沢市広岡三丁目204番ほか（地番）	敷地面積	3,910.52㎡

## 【「コンデナスト・トラベラー」誌の「2018 年 リーダーズ・チョイス・アワード」受賞】



翠嵐 ラグジュアリーコレクションホテル 京都

コンラッド東京

東京マリオットホテル



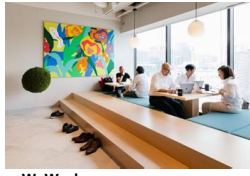
「翠嵐 ラグジュアリーコレクションホテル 京都」、「コンラッド東京」、「東京マリオットホテル」が、世界の旅行者の方々からそのホスピタリティを評価され、権威ある米国の旅行誌「コンデナスト・トラベラー」が実施する「2018 年 リーダーズ・チョイス・アワード」の日本のホテル部門において、それぞれ 1 位、5 位、10 位に入賞しました。なお、「翠嵐 ラグジュアリーコレクションホテル 京都」は、同アワードの世界のホテル部門においても 6 位に入賞しました。

## INVESTMENT 投資事業

投資事業では、総額 200 億円の投資枠を設定している「新イノベーション投資戦略」の下、①スタートアップ企業の活動拠点となるコミュニティスペース整備、②CVC\*活動の推進、③VC 出資を 3 本柱とし、イノベーティブなビジネスを行う企業への出資、スタートアップ企業との共創・実証実験の実施など、未来を見据えた新たな価値創出を推進しています。

### 【コミュニティスペースの整備】

「城山トラストタワー」(住所：港区虎ノ門)において、起業家やベンチャー企業・大企業まで、企業の発展段階に応じて変化するニーズにきめ細かく対応できる多彩なオフィス空間や支援機能を展開し、エリアの交流促進に貢献していきます。

城山トラストタワー内施設			
名 称	dock-Toranomon 	Café & Deli GGCo. 	WeWork 
開業時期	2017年10月	2018年11月	2019年2月
機 能	コワーキングスペース	ソーシャライジングラウンジ・カフェ	NY発のコミュニティ型ワークスペース

### 【CVC 活動の推進】

未来を見据えた新しい事業の創出を目指し、イノベーティブなビジネスを行っている企業への投資など、様々な形でスタートアップ企業の支援を推進していきます。

#### ・ 2018 年度の新たな投資先企業

会社名	株式会社Liquid	会社名	Scentee株式会社	会社名	Savioke Inc.
設立	2013 年12月	設立	2011年8月	設立	2013年
事業内容	画像認識エンジンの研究・開発、生体照合端末の企画・開発・製造、タブレット型レジの企画・開発・販売	事業内容	香りハードウェア/ソフトウェアの企画開発・製造・販売 電子/電気機械器具の企画開発・製造・販売 各種IoTサービス、ソフトウェアの企画・製造開発・販売	事業内容	サービスロボット企画・開発・販売
 LIQUID		 Scentee		 savioke	

#### ・ これまでの主要投資先企業

 株式会社エアウィーヴ	 FIRST CABIN 株式会社ファーストキャビン	 MRSO マーソ株式会社
---	--	---

※ 一般的には「事業会社が社外のベンチャー企業等に投資するファンド」を指しますが、広義では、「事業会社が社外のベンチャー企業等に投資すること」となっており、当社の活動は後者を指しています。



## ・スタートアップ企業と実証実験を開始

■投資先である Savioke Inc. が開発を手がける自律走行型搬送ロボット「Relay」と、株式会社 Showcase Gig が手がけるモバイルオーダーサービス「0:der」を活用した、オフィスビル内でのカフェデリバリーサービスの実証実験を開始しました。(2019年1月7日～)



■ビジネス分野でVR（バーチャルリアリティ）の活用促進を進めるナーブ株式会社とともに、当社グループが運営する東京駅日本橋口隣接の観光インフォメーションセンター「TIC TOKYO」において、VR技術を用いた国内の観光案内の実証実験を開始しました。(2019年1月21日～)



## 【「FUTURE ACCELERATE PROGRAM」フューチャーアクセラレートプログラム】



スタートアップ企業との共創によるイノベーション創出を目指した新しい取り組みとして、『Future Accelerate Program』を始動しました。次世代型のリゾート「Creative Resort」の実現をテーマに掲げビジネスプランを募集、2019年3月に約50件の応募の中から選抜された6社による成果発表会(デモデイ)を開催し、具体的な協業検討を進めていく以下3社を選出しました。

### <選出企業 概要>



会社名	株式会社アクアビットスパイラルズ	会社名	株式会社div	会社名	ユニロボット株式会社
事業内容	「ググらせない®」をコンセプトに、モノと情報をつなぐラスト1インチを次世代の情報配信プラットフォームにて提供する。	事業内容	「人生にサプライズを」の理念の下、プログラミング研修を通し、テクノロジースキルを身に付け、世界で活躍する人材の育成を行う。	事業内容	自然言語処理・感情解析・レコメンド等のコミュニケーションが可能な次世代型ソーシャルロボットの開発、製造、販売を行う。
					

## 【ベンチャー・キャピタルへの出資】

協業可能性のあるスタートアップ企業のパイプライン拡充、広範な情報収集によるCVC活動の加速を目的として、ベンチャー・キャピタルへの出資を行っています。

### <2018年度の新たな投資先企業>

### <これまでの投資先企業>

ファンド名	SBI AI & Blockchain 投資事業有限責任組合	Spiral Ventures Japan Fund 1号投資事業有限責任組合
設立	2018年1月	2016年1月
組成額	600億円（目標）	70億円
投資領域	AIおよびブロックチェーン分野を中心とした有望なベンチャー企業	国内インターネット分野、X-Tech領域
運営会社	SBIインベストメント株式会社	Spiral Ventures Japan LLP
		

## 森トラストグループ 賃貸・運営施設

### ■賃貸・運営施設（2019年3月31日時点）

- 賃貸ビル・住宅：約 141 万㎡（79 棟）
- ホテル・リゾート施設：23 ヶ所（客室数：約 3,500 室）

## 森トラストグループ 主な連結対象会社

### 森トラスト株式会社

所 在 東京都港区虎ノ門  
会 長 森 章  
社 長 伊達 美和子  
設 立 1970年6月10日  
資 本 金 300億円  
事業内容 不動産開発、ホテル経営および投資事業

### フォレセース株式会社

所 在 東京都港区赤坂  
社 長 高橋 信  
設 立 2011年3月31日（新設分割による設立年月日）  
資 本 金 1億円  
事業内容 都市型共同住宅の分譲及び賃貸にかかる  
企画、開発、運営

### 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 桑田 一信  
設 立 2002年4月1日  
資 本 金 1億円  
事業内容 施設管理・運営、インテリア・リノベーション、  
企画・コンサルティングを軸とした建物における  
総合的なサービスの提供

### 東洋グリーン建物株式会社

所 在 東京都港区赤坂  
社 長 福田 衛  
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

### 森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社

所 在 東京都品川区北品川  
社 長 伊達 美和子  
設 立 1973年2月7日  
(新設分割による設立年月日2006年4月3日)  
資 本 金 1億円  
事業内容 ホテル、ゴルフ場、観光案内所、貸会議室等の運営  
及びインノベーション事業など

### 日本エスリード株式会社(東証第1部 8877)

所 在 大阪府大阪市福島区福島  
社 長 荒牧 杉夫  
設 立 1992年5月8日  
資 本 金 19億8,300万円  
事業内容 マンション分譲事業・建て替え分譲事業・  
賃貸事業 他

### 株式会社万平ホテル

所 在 東京都港区虎ノ門  
会 長 伊達 美和子  
社 長 酒井 茂  
創 業 1894年（明治27年）  
資 本 金 1億円  
事業内容 万平ホテルの運営

### エスリード管理株式会社

所 在 大阪市北区大淀南  
社 長 中澤 博司  
設 立 1996年5月20日  
資 本 金 1,000万円  
事業内容 マンション管理・賃貸管理事業

### MT&ヒルトンホテル株式会社

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

### 綜電株式会社

所 在 大阪市北区大淀南  
社 長 松下 恒幸  
設 立 2006年5月17日  
資 本 金 9,000万円  
事業内容 電力管理事業

### サンマリーナ・オペレーションズ株式会社

所 在 沖縄県国頭郡恩納村富着  
代表取締役 酒井 茂  
設 立 1987年4月1日  
資 本 金 1億円  
事業内容 ホテル「シェラトン沖縄サンマリーナリゾート」  
の運営

### イー・エル建設株式会社

所 在 大阪市北区大淀南  
社 長 城戸内 康隆  
設 立 2006年6月14日  
資 本 金 1億円  
事業内容 建設・リフォーム事業

### 株式会社強羅環翠楼

所 在 神奈川県足柄下郡箱根町強羅  
社 長 酒井 茂  
設 立 1949年4月15日  
資 本 金 1,000万円  
事業内容 旅館「強羅環翠楼」の運営

### エスリード住宅流通株式会社

所 在 大阪市北区大淀南  
社 長 播馬 寛之  
設 立 2007年5月8日  
資 本 金 1,000万円  
事業内容 不動産売買・仲介事業

(次ページへ続く)



**エスリードハウス株式会社**

所 在 大阪市北区大淀南  
社 長 安田 和弘  
設 立 2016年6月20日  
資 本 金 1,000万円  
事業内容 戸建分譲事業

**エスリード建物管理株式会社**

所 在 大阪市福島区福島  
社 長 中澤 博司  
設 立 2018年11月22日  
資 本 金 1,000万円  
事業内容 不動産管理事業 他

**エムティジェネックス株式会社 (JASDAQ 9820)**

所 在 東京都港区麻布台  
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

**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 鈴木 均  
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並びに  
これに付随する業務

**森トラスト保険サービス株式会社**

所 在 東京都港区麻布台  
社 長 鈴木 均  
設 立 2016年1月25日  
資 本 金 1,000万円  
事業内容 損害保険代理、生命保険募集

**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 山本 道男  
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 笠原 正英  
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

**アズマックス株式会社**

所 在 東京都中央区日本橋  
社 長 高橋 正悦  
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

**MORI America LLC**

所 在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
設 立 2016年11月7日  
事業内容 不動産の保有、賃貸及びその関連事業のための  
米国統括会社

**MT BACK BAY ONE LLC**

所 在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
設 立 2016年11月4日  
事業内容 10 St. James Avenue及び75 Arlington Streetの  
不動産保有

**MT Silicon Valley One LLC**

所 在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
設 立 2019年1月15日  
事業内容 HQ @firstの不動産保有

**MORI America Management LLC**

所 在 County of New Castle, Delaware 19808 U.S.A.  
設 立 2016年12月16日  
事業内容 不動産管理

(2019年3月31日時点)

**森トラストグループ 持分法適用会社****森トラスト総合リート投資法人(東証 8961)**

所 在 東京都港区虎ノ門  
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

**森トラスト・ホテルリート投資法人 (東証 3478)**

所 在 東京都港区虎ノ門  
設 立 2016年1月15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

**愛知道路コンセッション株式会社**

所 在 愛知県半田市彦洲町  
設 立 2016年8月3日  
事業内容 愛知県の区域およびその周辺の地域における  
道路の維持管理・運営業務ならびに当該道路  
に関する改築業務 等

(2019年3月31日時点)

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	74,644	86,795
受取手形及び営業未収入金	5,825	6,849
有価証券	29,234	25,507
販売用不動産	25,373	25,217
仕掛不動産	196,352	229,649
開発用不動産	618	618
その他のたな卸資産	1,819	2,308
繰延税金資産	4,739	-
その他	10,984	16,981
貸倒引当金	△ 18	△ 20
流動資産合計	349,573	393,906
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	188,804	180,712
機械装置及び運搬具	4,919	4,632
工具器具備品	1,939	1,682
土地	448,935	443,210
建設仮勘定	5,425	10,535
その他	1,875	1,678
有形固定資産合計	651,899	642,452
無形固定資産		
借地権	3,257	3,378
のれん	224	168
その他	5,212	4,410
無形固定資産合計	8,695	7,957
投資その他の資産		
投資有価証券	21,394	21,255
長期貸付金	102	78
繰延税金資産	323	712
差入保証金	6,713	6,504
その他	3,380	3,683
貸倒引当金	△ 49	△ 26
投資その他の資産合計	31,864	32,207
固定資産合計	692,458	682,617
資産合計	1,042,032	1,076,523

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	10,928	11,107
短期借入金	44,570	60,084
一年内返済予定長期借入金	9,378	6,509
未払金	6,514	4,554
未払法人税等	6,028	7,919
未払費用	1,025	1,094
前受金	9,063	19,098
預り金	1,602	1,066
賞与引当金	770	816
その他	284	399
流動負債合計	90,167	112,650
固定負債		
長期借入金	422,570	396,709
預り敷金	48,983	53,055
預託金	51,311	50,852
長期預り金	273	288
繰延税金負債	15,200	17,954
退職給付に係る負債	2,563	2,668
資産除去債務	1,326	6,249
その他	3,201	1,091
固定負債合計	545,430	528,871
負債合計	635,598	641,521
純資産の部		
株主資本		
資本金	30,000	30,000
資本剰余金	10,000	9,996
利益剰余金	344,118	374,346
株主資本合計	384,119	414,343
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	841	387
繰延ヘッジ損益	0	△ 1
為替換算調整勘定	△ 1,197	△ 2,774
退職給付に係る調整累計額	△ 16	△ 53
評価・換算差額等合計	△ 371	△ 2,442
非支配株主持分	22,686	23,101
純資産合計	406,433	435,002
負債純資産合計	1,042,032	1,076,523

(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 2017年4月 1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月 1日 至 2019年3月31日)
営業収益	161,911	174,868
営業原価	113,747	123,493
営業総利益	48,164	51,374
販売費及び一般管理費	16,241	16,938
営業利益	31,923	34,436
営業外収益		
受取利息及び配当金	649	708
有価証券売却益	1,885	1,369
投資事業組合等運用益	1,334	1,499
持分法による投資利益	1,241	1,231
その他	866	986
営業外収益合計	5,978	5,795
営業外費用		
支払利息	3,382	3,457
有価証券評価損	928	262
その他	281	316
営業外費用合計	4,592	4,035
経常利益	33,309	36,196
特別利益		
固定資産売却益	14,286	3,683
投資有価証券売却益	-	25,519
その他	182	154
特別利益合計	14,468	29,357
特別損失		
固定資産売却損	-	375
固定資産除却損	153	-
減損損失	-	850
その他	11	231
特別損失合計	164	1,458
税金等調整前当期純利益	47,613	64,096
法人税、住民税及び事業税	11,694	13,306
法人税等調整額	3,260	7,167
法人税等	14,954	20,473
当期純利益	32,659	43,622
非支配株主に帰属する当期純利益	2,430	3,394
親会社株主に帰属する当期純利益	30,229	40,227

(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。