

(注) 森観光トラスト株式会社は2013年2月、森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社に社名変更致しました。

PRESS RELEASE

森トラストグループ

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”

2003年3月期 業績報告

～売上高・経常利益共に過去最高を記録。9年連続増益を達成～

2003年7月3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15社の2003年3月期の業績がまとまりましたので、15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] (2002年4月1日～2003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 %)

		2002年3月期	2003年3月期	2004年3月期 予測
1	売上高	106,041	111,964 (5.6%)	113,000 (0.9%)
	内 賃貸関係収益	57,581	55,993 (▲2.8%)	56,000 (0.0%)
	ホテル関係収益	19,628	18,452 (▲6.0%)	28,500 (54.5%)
	その他収益(貸室内装工事/分譲/他)	28,832	37,519 (30.1%)	28,500 (▲24.0%)
2	経常利益	26,473	27,031 (2.1%)	29,000 (7.3%)
3	当期利益	10,424	9,437 (▲9.5%)	14,500 (53.7%)

○連結対象会社 (11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、MTファシリティサービス、万平ホテル、日本インテリジェントビルシステムズ、エムティージェネックス、城山熱供給、横浜グランドインターナンチナルホテル

○持分法適用関連会社 (4社)

パルコ、アーバンライフ、日本総合ファンド、森ビル

(備 考)

- ・横浜グランドインターナンチナルホテルは、2003年3月に連結対象会社に加わりましたが、業績については2004年3月期より計上されることとなります。
- ・ロフトは、期末時点で持分法適用対象から外れておりますが、2003年3月期業績には計上されています。
(各企業の概要は、5ページをご覧ください)

[次ページより概況および事業概要]

2003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2002年3月期の1,060億円を5.6%上回る1,120億円を記録し、また経常利益も1994年度以降9年連続の増益で、前年度を2.1%上回る270億円となり、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、オフィスビルの「2003年問題」が港区虎ノ門地区では前倒しで発生していた影響を受け、同地区の既存物件営業は厳しい状況にありました。こうしたなか、株式会社大京及びその関連会社からの稼働中オフィス及び住宅7棟の取得（2002年9月）や、「イトーヨーカ堂湘南台店」（2002年11月竣工）の新規稼働などがあったため、前年度比2.8%減の560億円にとどまりました。
- 「ホテル関係収益」については、長引く個人消費の低迷を受け、集客人数と利用料金の下落により、前年度比6.0%減の185億円となりました。
- 「その他収益」については、日本総合トラスト投資法人に対して「日産自動車本社ビル新館」及び「イトーヨーカ堂湘南台店」を売却（2003年3月）したことなどにより、前年度比30.1%増の375億円となりました。
- 経常利益は、株式の評価損がありましたが、資金調達コストが引き続き低水準で推移していることなどから、270億円で2.1%の増益となりました。しかし当期利益においては、不動産の評価損を計上したことなどから、前年度比9.5%減の94億円となりました。

2004年3月期の業績見通し

- 2004年3月期の売上高は1,130億円と、微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、東京駅に隣接した「丸の内トラストタワーN館」（東京都千代田区丸の内/中央区八重洲、地上19階 地下3階、敷地面積12,026m²、延床面積約65,800m²、2003年9月竣工予定）が新規に稼働するものの、引き続き厳しいオフィス市況が想定される為、560億円と横ばいを見込んでいます。
- 「ホテル関係収益」については、2003年3月に森トラストが出資した株式会社横浜グランドインターナショナルホテル（本社：神奈川県横浜市 社長：曾根一興）が新たな連結対象に加わり、その収益が計上される為、約100億円増の285億円と予想しています。
- 「その他収益」については、2003年5月に森観光トラストが出資した中堅旅行代理店の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）の収益が新たに計上されることがあります、不動産の分譲収益が前年度ほど見込めないことなどにより285億円と予想しています。
- 経常利益と当期利益については、REITの配当益が見込まれるなど営業外収支の改善が予想されるため、いずれも増益になると予想しています。

2003年3月期の事業概要

- ・2002年4月、森トラストから、グループの保有／賃貸するビルの管理部門および内装工事部門を分社独立させた専門会社MTファシリティサービス株式会社（本社：東京都港区 会長：森 章
社長：森 聰 資本金：1億円）を設立しました。
- ・2002年5月から10月にかけて、森トラストグループが保有／賃貸しているオフィスビルと住宅棟の名称について、オフィスビルは従来使用しておりました「森ビル」から「MTビル」や「トラストタワー」に、住宅棟は従来の「タワー」から「トラストコート」や「MTコート」という名称に変更しました。
- ・2002年6月、森トラストは、大阪証券取引所第二部上場企業のアーバンライフ株式会社（本社：大阪市中央区 社長：佐瀬一男）の第三者割当株式5,000千株を引き受け、これまで保有していた株式1,232千株とあわせ、総株式の33.66%を保有しました。これにより森トラストはアーバンライフの筆頭株主となり、2003年3月期よりアーバンライフが持分法適用関連会社に加わりました。
- ・2002年9月、森トラストは、株式会社大京（本社：東京都渋谷区 社長：長谷川正治）より東京都千代田区の賃貸オフィスビルなどを5棟、また同子会社の株式会社大京千駄ヶ谷ビル開発（本社：東京都渋谷区 社長：柴田秀利）より東京都渋谷区、名古屋市中区の賃貸オフィスビルを2棟、あわせて7棟を総額約360億円にて取得しました。
- ・2002年10月、複合再開発事業「汐留・浜離宮サイドプロジェクト」（港区東新橋、地上37階 地下4階、延床面積約192,000m²、2005年1月竣工予定）の建設に着手しました。
- ・2002年11月、森インベストメント・トラストが建設を進めていた「イトヨーカドー湘南台店」（神奈川県藤沢市、敷地面積35,211m²、延床面積58,707m²、地上5階）が竣工しました。
- ・2003年3月、森トラストは、横浜みなとみらい21地区の「ヨコハマグランドインターナンタルホテル」を経営する株式会社横浜グランドインターナンタルホテル（前出）の第三者割当株式385千株（発行済株式を含めた総株式614千株の62.7%）を引き受けて、同社の過半数株式を取得し、資本・経営参加しました。
- ・2003年3月、森インベストメント・トラストが保有していた「イトヨーカドー湘南台店」（前出）と、森トラスト及び森産業トラストが保有していた「日産自動車本社ビル新館」（東京都中央区、地上17階 地下5階、延床面積38,978m²）を、日本総合ファンドが運営する日本総合トラスト投資法人に売却しました。

2004年3月期の事業概要

- 森トラストが丸の内1丁目で1997年9月より建設を進めてきました「丸の内トラストタワーN館」(前出)が2003年9月に竣工する予定です。

所在地	千代田区丸の内1-8
規模	地上19階 地下3階
敷地面積	12,026m ² (3,638坪)
延床面積	約65,800m ²
用途	オフィス・商業施設
着工	2001年10月
竣工予定	2003年9月末

尚、現在、同敷地の第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」を検討中で、2004年着工、2007年竣工を予定しています。

- 現在、汐留地区で行われている大規模再開発の一翼を担う「汐留・浜離宮サイドプロジェクト」が2002年10月に着工し、2005年1月の竣工に向け順調に建築が進んでおります。

所在地	港区東新橋1
規模	地上37階 地下4階
敷地面積	17,847m ² (5,399坪)
延床面積	約192,000m ²
用途	オフィス・ホテル・商業施設
着工	2002年10月
竣工予定	2005年1月

- 森トラストグループ初の個人向け高級会員制リゾートホテル事業の第1号となるホテル計画が2003年6月に着工しました。

所在	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	6,136m ² (1,856坪)
延床面積	約14,000m ²
施設概要	客室数：81室 (オールスイートタイプ) 総収容人数：約200名 レストラン・SPA等併設
開業予定	2005年4月

- 2003年4月、森観光トラストは、ホテルラフォーレ東京（東京都品川区 客室数248室）の中の5フロア計57室、ホテルラフォーレ新大阪（大阪市淀川区 客室数332室）の中の4フロア計89室をデラックスフロアとしてリニューアルオープンしました。
- 2003年5月、森観光トラストが、中堅旅行代理店の株式会社ユニバーサルエキスプレス（前出）の第三者割当増資株式200千株（発行済株式を含めた総株式の86.5%）を引き受け、同社の過半数株式を保有しました。
- 2003年7月、森観光トラストの運営するラフォーレ蔵王（宮城県刈田郡蔵王町 客室数195室）に、本格的リラクゼーションスパ「タマンサリ ロイヤル ヘリテイジ スパ」がオープンする予定です。

[お問合せ先] 森トラスト株式会社 広報室
いわた
 磐田 森 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 (2003年6月時点)

○ 賃貸ビル : 約117万m² [68棟]

○ ホテル : 約30万m² [15カ所]

(ラフォーレ俱楽部 13カ所、万平ホテル、ヨコハマグランドインターナショナルホテル)

面積合計

約147万m²

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 4800万円
事業内容 • グループ会社の株式保有
• 不動産の所有、賃貸

森トラスト株式会社

社長 森 章
設立 1970年6月10日
資本金 30億円
事業内容 • 都市開発
• 不動産の所有、賃貸

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
「ラフォーレ俱楽部」の開発・運営など

森産業トラスト株式会社

社長 森 章
設立 1983年11月24日
資本金 1億円
事業内容 • 不動産投資および不動産の所有、賃貸

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 • 不動産ファンド向け不動産の取得、開発
• ベンチャー投資など

MTファシリティサービス株式会社

会長 森 章
社長 森 聰
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

株式会社日本インテリジェントビルシステムズ

社長 森 章
設立 1986年5月30日
資本金 1億5000万円
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

エムティジェネックス株式会社

社長 高橋 宏一
創業 1945年11月6日
資本金 10億7206万円
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

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

株式会社横浜グランドインターナショナルホテル

社長 曽根 一興
設立 1988年5月12日
資本金 16億3100万円
事業内容 • ヨコハマグランドインターナショナル
ホテルの経営

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 258億9,258万円

アーバンライフ株式会社

社長 佐瀬 一男
設立 1970年7月31日
資本金 63億5,806万円

日本総合ファンド株式会社

社長 村田 正樹
設立 2000年2月28日
資本金 4億円

森ビル株式会社

社長 森 稔
設立 1959年6月2日
資本金 10億円