

2008

FACT BOOK



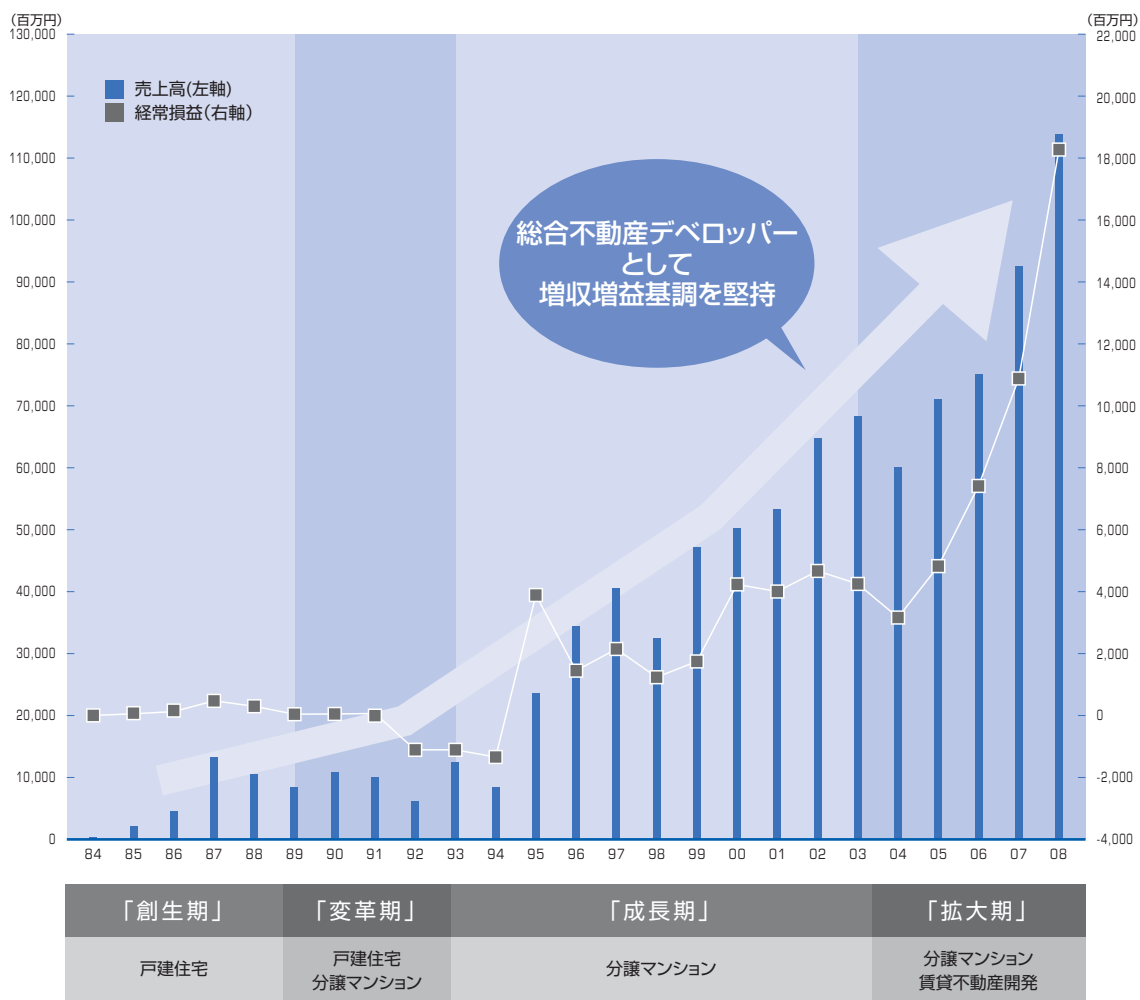
株式会社モリモト

財務ハイライト

(単位:百万円)	単体			連結		
	2006/3	2007/3	2008/3	2006/3	2007/3	2008/3
売上高	75,921	93,438	115,058	77,959	95,607	117,636
賃貸不動産開発事業	—	—	—	23,712	53,182	73,640
不動産分譲事業	—	—	—	49,676	37,228	38,893
不動産サービス事業	—	—	—	4,570	5,196	5,102
売上総利益	15,326	21,027	26,336	15,992	21,921	27,457
営業利益	9,287	13,258	18,181	9,429	13,359	18,383
経常利益	7,385	10,845	18,217	7,458	10,921	18,336
当期純利益	3,994	5,917	10,243	3,939	6,077	9,852
総資産	148,322	195,414	225,150	150,233	197,195	228,635
純資産	18,880	25,210	43,789	19,424	26,141	44,293
有利子負債 ※	104,359	138,542	145,834	105,331	138,925	148,780
資本金	890	890	5,771	890	890	5,771
仕掛不動産	98,527	145,935	148,843	98,509	148,732	151,875
従業員数(人)	248	244	285	319	329	382

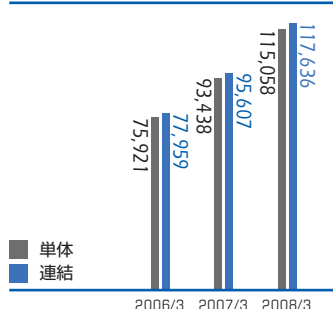
※有利子負債=短期借入金+1年以内返済予定長期借入金+1年以内償還予定社債+社債+長期借入金

業績推移(単体)

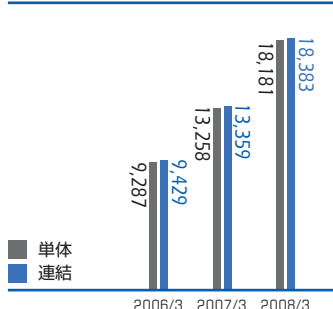


※2005年3月期以前の数値は未監査です

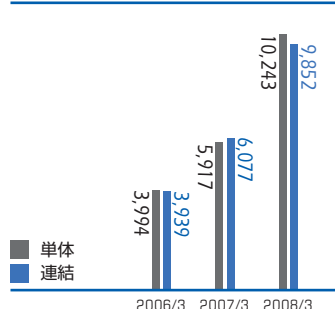
売上高 (単位:百万円)



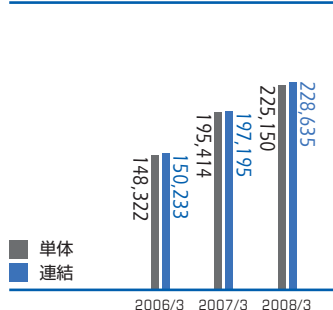
営業利益 (単位:百万円)



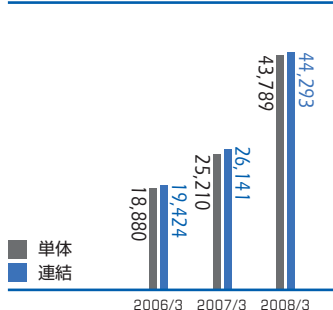
当期純利益 (単位:百万円)



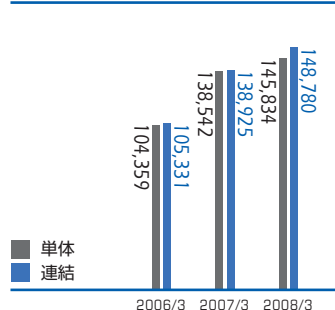
総資産 (単位:百万円)



純資産 (単位:百万円)



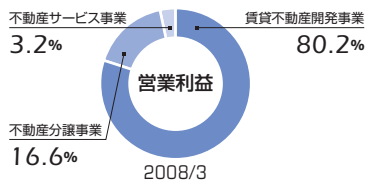
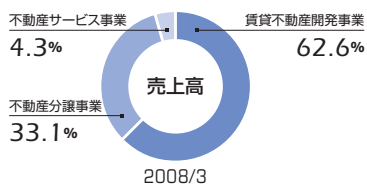
有利子負債 (単位:百万円)



Segment Information

セグメント情報(連結)

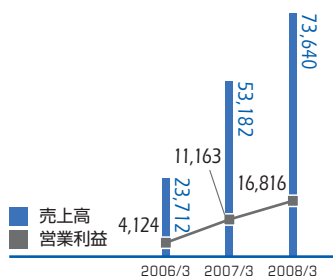
セグメント別売上高および営業利益の推移



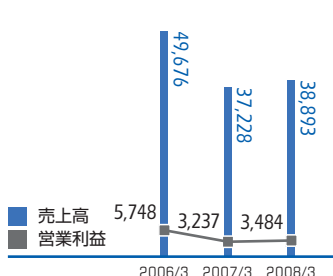
売上高 (単位:百万円)	2006/3	2007/3	2008/3
賃貸不動産開発事業	23,712	53,182	73,640
不動産分譲事業	49,676	37,228	38,893
不動産サービス事業	4,570	5,196	5,102
合計	77,959	95,607	117,636

営業利益 (単位:百万円)	2006/3	2007/3	2008/3
賃貸不動産開発事業	4,124	11,163	16,816
不動産分譲事業	5,748	3,237	3,484
不動産サービス事業	1,238	1,175	669
合計	11,111	15,577	20,970

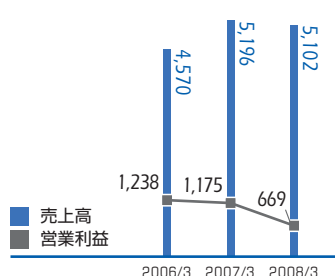
賃貸不動産開発事業 (単位:百万円)



不動産分譲事業 (単位:百万円)



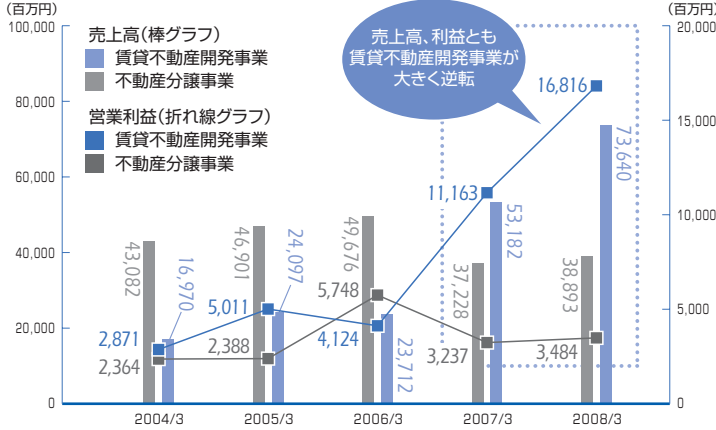
不動産サービス事業 (単位:百万円)



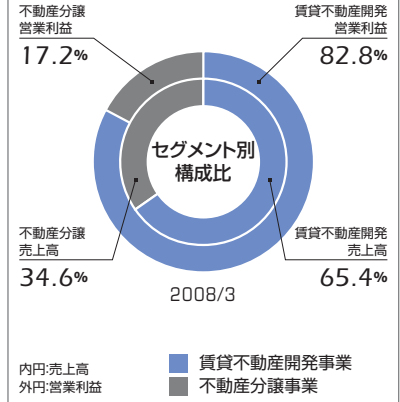
モリモトの現状

総合不動産デベロッパーとして賃貸不動産開発事業が売上高、利益とも当社の主力に

セグメント別売上高・営業利益の推移

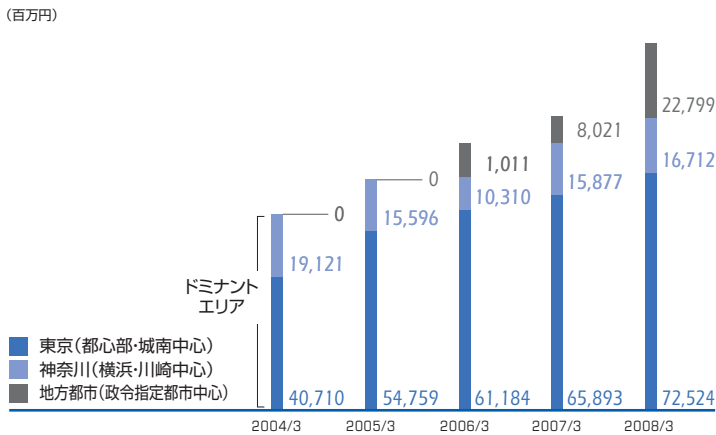


セグメント別売上高・営業利益の構成比

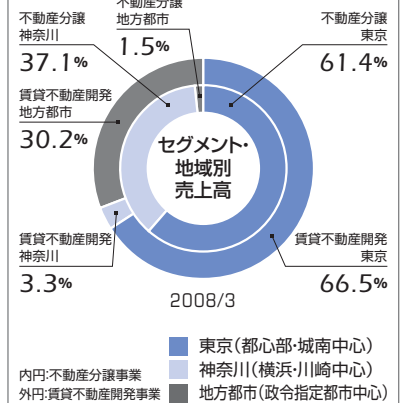


当社の事業基盤であるドミナントエリアの動向 (賃貸不動産開発事業・不動産分譲事業の合算)

地域別売上高構成比の推移

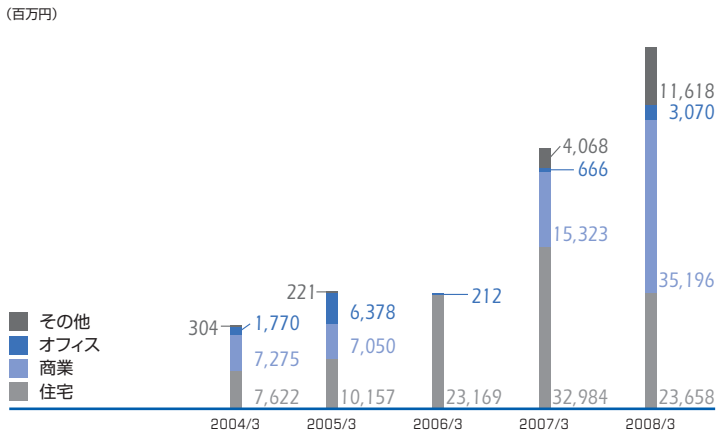


セグメント・地域別売上高構成比

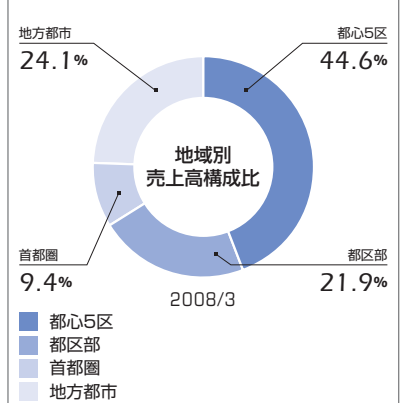


成長ドライバーとしての賃貸不動産開発の動向

賃貸不動産開発事業 業態別売上高の推移

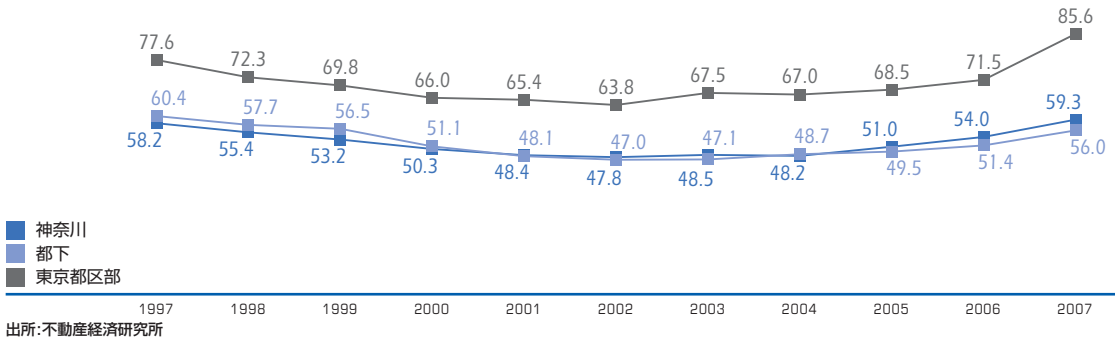


賃貸不動産開発事業 地域別売上高構成比

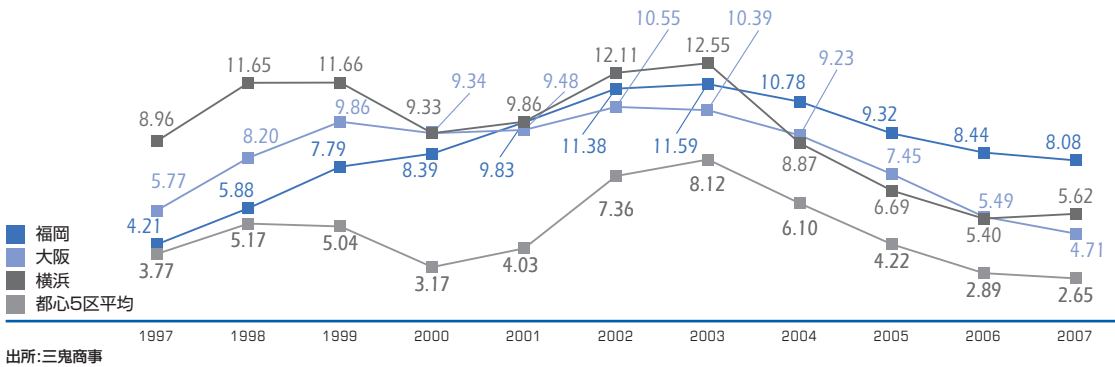


業界データ

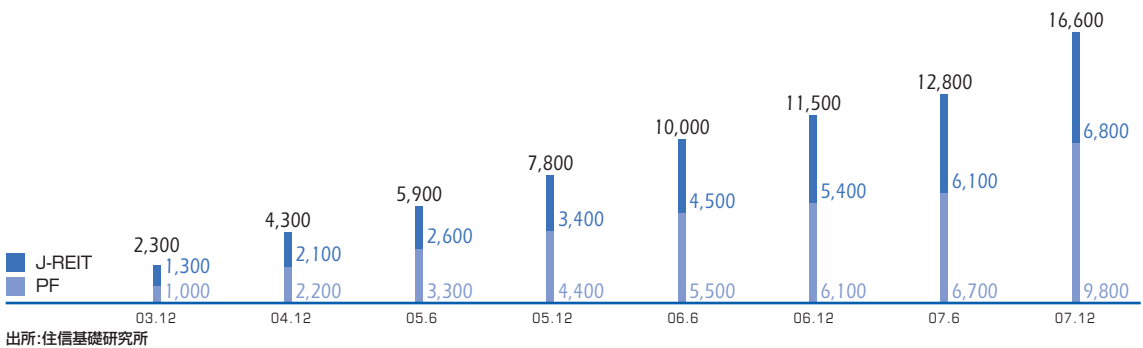
地区別価格動向 (m²単価)



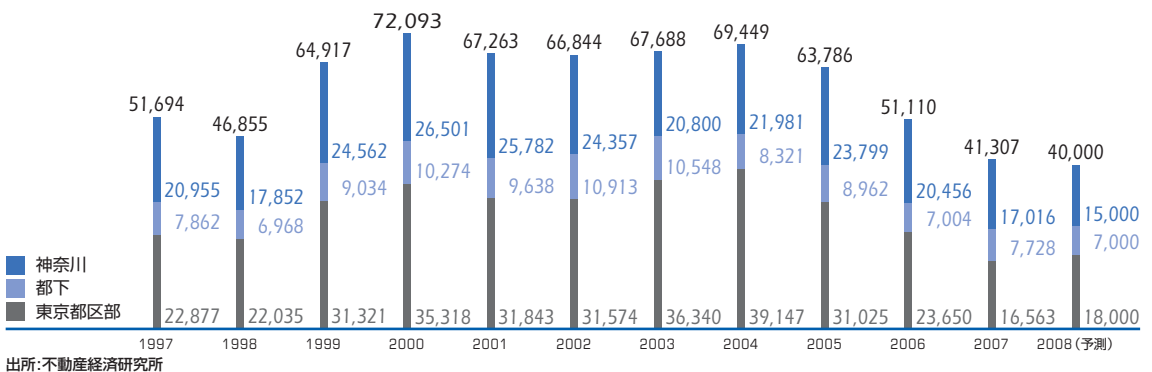
オフィス空室率 (単位: %)



不動産ファンド市場 (単位: 10億円)



地域別供給戸数 (単位: 戸)



Major Management Indices

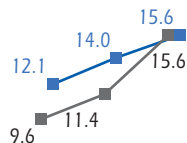
主な経営指標の推移 (連結)

収益性

売上高総利益率 (単位:%)



売上高営業利益率/売上高経常利益率 (単位:%)



■ 売上高経常利益率
■ 売上高営業利益率

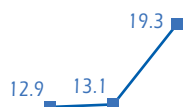
売上高当期純利益率 (単位:%)



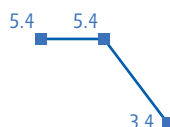
	2006/3	2007/3	2008/3
売上高総利益率(%)	20.5	22.9	23.3
売上高営業利益率(%)	12.1	14.0	15.6
売上高経常利益率(%)	9.6	11.4	15.6
売上高当期純利益率(%)	5.1	6.4	8.4

安全性

自己資本比率 (単位:%)



D/E レシオ (単位:倍)



インタレストカバレッジ・レシオ (単位:倍)



	2006/3	2007/3	2008/3
自己資本比率(%)	12.9	13.1	19.3
D/E レシオ(倍)	5.4	5.4	3.4
インタレストカバレッジ・レシオ (倍)	5.8	5.8	5.2

※D/Eレシオ = 有利子負債 / 自己資本 ※インタレストカバレッジ・レシオ = (営業利益 + 受取利息 + 受取配当金) / 支払利息

効率性

総資産回転率 (単位:回)



棚卸資産回転率 (単位:回)

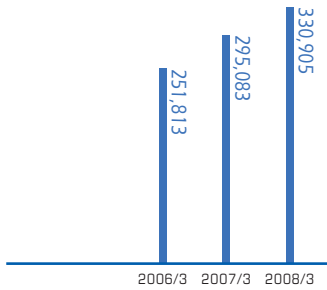


	2006/3	2007/3	2008/3
総資産回転率 (回)	0.6	0.6	0.6
棚卸資産回転率 (回)	0.8	0.7	0.7

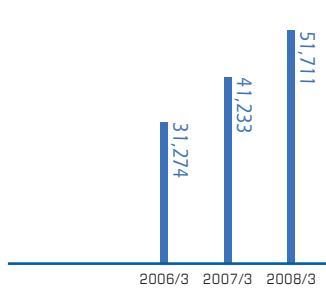
※棚卸資産は販売用不動産と仕掛不動産の合算数値 ※総資産、棚卸資産は期首・期末平均値を使用

生産性

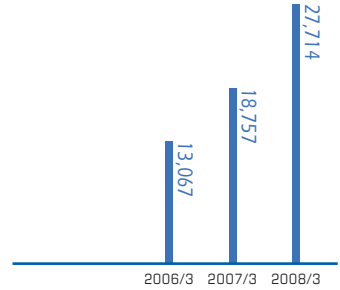
従業員一人当たり売上高 (単位:千円)



従業員一人当たり営業利益 (単位:千円)



従業員一人当たり当期純利益(単位:千円)

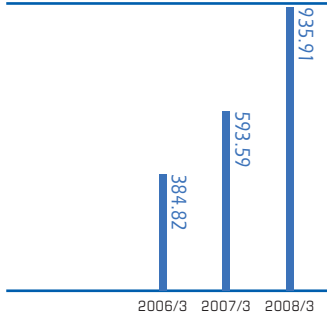


	2006/3	2007/3	2008/3
従業員一人当たり売上高(千円)	251,813	295,083	330,905
従業員一人当たり営業利益(千円)	31,274	41,233	51,711
従業員一人当たり当期純利益(千円)	13,067	18,757	27,714

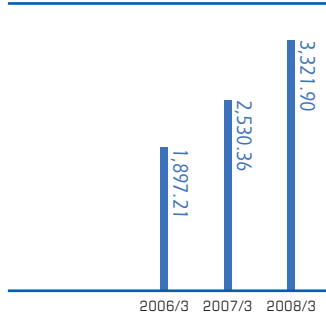
※従業員数は期首・期末平均値を使用

一株当たり指標

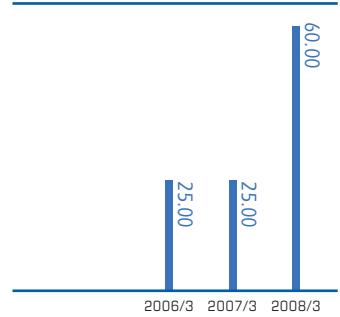
一株当たり当期純利益 (単位:円)



一株当たり純資産 (単位:円)



一株当たり配当金 (単位:円)

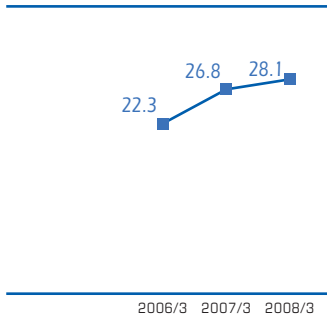


	2006/3	2007/3	2008/3
一株当たり当期純利益(円)	384.82	593.59	935.91
一株当たり純資産(円)	1,897.21	2,530.36	3,321.90
一株当たり配当金(円)	25.00	25.00	60.00

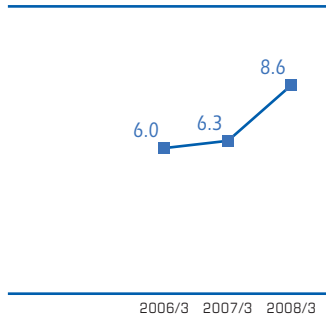
※一株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数で算出

その他指標

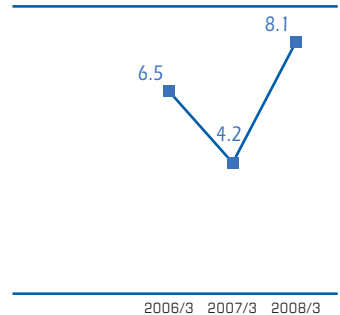
自己資本当期純利益率(ROE) (単位:%)



総資産経常利益率(ROA) (単位:%)



配当性向 (単位:%)



	2006/3	2007/3	2008/3
自己資本当期純利益率(ROE)(%)	22.3	26.8	28.1
総資産経常利益率(ROA)(%)	6.0	6.3	8.6
配当性向(%)	6.5	4.2	8.1

※配当性向=配当金総額/当期純利益×100 ※自己資本、総資産は期首・期末平均値を使用

Consolidated Balance Sheets

連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2006/3	2007/3	2008/3
資産の部			
流動資産	138,699	184,898	217,454
現金及び預金	19,569	15,575	18,781
営業未収入金	196	163	175
販売用不動産	16,233	15,504	42,033
仕掛不動産	98,509	148,732	151,875
前渡金	1,029	2,345	1,119
繰延税金資産	343	445	753
その他	2,819	2,155	2,732
貸倒引当金	△1	△24	△16
固定資産	11,534	12,296	11,180
有形固定資産	5,137	5,178	5,110
建物及び構築物	1,555	1,546	1,509
機械装置及び運搬具	16	13	11
土地	3,521	3,521	3,499
建設仮勘定	—	—	26
その他	44	96	63
無形固定資産	95	107	400
投資その他の資産	6,301	7,010	5,669
投資有価証券	4,215	6,418	4,157
長期貸付金	1,092	14	72
繰延税金資産	459	—	852
その他	570	612	682
貸倒引当金	△36	△35	△95
資産合計	150,233	197,195	228,635

	2006/3	2007/3	2008/3
負債の部			
流動負債	72,753	84,523	105,846
支払手形	14,000	17,608	18,398
営業未払金	1,104	363	324
工事未払金	784	2,627	1,801
短期借入金	48,585	53,607	71,997
1年以内償還予定の社債	116	106	326
未払法人税等	3,659	5,141	5,882
前受金	2,438	2,212	4,284
賞与引当金	190	174	302
事業整理損失引当金	—	—	1
その他	1,873	2,681	2,528
固定負債	57,933	86,530	78,494
社債	768	662	336
長期借入金	55,862	84,549	76,121
退職給付引当金	64	65	75
役員退職慰労引当金	785	777	777
訴訟引当金	—	—	233
その他	453	476	950
負債合計	130,687	171,053	184,341
少数株主持分			
少数株主持分	122	—	—
資本の部			
資本金	890	—	—
資本剰余金	510	—	—
利益剰余金	18,015	—	—
その他有価証券評価差額金	7	—	—
資本合計	19,424	—	—
負債・少数株主持分及び資本合計	150,233	—	—
純資産の部			
株主資本	—	25,231	44,590
資本金	—	890	5,771
資本剰余金	—	510	5,392
利益剰余金	—	23,829	33,426
評価・換算差額等	—	675	△496
その他有価証券評価差額金	—	675	△394
繰延ヘッジ損益	—	—	△101
少数株主持分	—	234	199
純資産合計	—	26,141	44,293
負債純資産合計	—	197,195	228,635

Non-consolidated Balance Sheets

単体貸借対照表

(単位:百万円)

	2006/3	2007/3	2008/3
資産の部			
流動資産	137,958	183,324	213,038
現金及び預金	18,918	14,338	17,595
営業未収入金	113	—	139
販売用不動産	16,236	15,504	41,956
仕掛不動産	98,527	145,935	148,843
前渡金	1,029	2,345	1,118
前払費用	457	492	578
立替金	—	2,830	15
繰延税金資産	315	428	730
預け金	829	752	747
未収入金	1,180	231	722
その他	352	488	597
貸倒引当金	△1	△24	△5
固定資産	10,363	12,089	12,111
有形固定資産	4,201	4,251	4,449
建物	1,380	1,380	1,464
建築物	15	13	13
機械及び装置	16	13	11
工具、器具及び備品	33	87	56
土地	2,755	2,755	2,876
建設仮勘定	—	—	26
無形固定資産	69	73	380
商標権	2	5	5
ソフトウェア	64	65	61
電話加入権	2	2	4
ソフトウェア仮勘定	—	—	309
投資その他の資産	6,092	7,765	7,281
投資有価証券	3,320	5,761	3,860
関係会社株式	711	810	490
出資金	12	3	3
関係会社匿名組合出資金	488	—	—
その他の関係会社有価証券	690	652	1,557
長期前払費用	179	161	107
繰延税金資産	394	—	789
その他	319	399	568
貸倒引当金	△23	△23	△95
資産合計	148,322	195,414	225,150

	2006/3	2007/3	2008/3
負債の部			
流動負債	71,902	84,096	105,925
支払手形	14,000	17,608	18,398
営業未払金	950	211	151
工事未払金	919	2,627	1,801
短期借入金	20,339	15,588	12,903
1年以内返済予定の長期借入金	27,632	37,986	59,078
1年以内償還予定の社債	116	36	256
未払費用	631	1,225	1,492
未払法人税等	3,592	5,081	5,819
前受金	2,436	2,210	4,588
預り金	742	1,136	942
賞与引当金	162	151	270
事業整理損失引当金	—	—	1
その他	379	231	223
固定負債	57,539	86,107	75,435
社債	418	382	126
長期借入金	55,853	84,549	73,471
退職給付引当金	57	61	69
役員退職慰労引当金	782	774	774
訴訟引当金	—	—	233
繰延税金負債	—	69	—
その他	427	270	760
負債合計	129,442	170,203	181,361
資本の部			
資本金	890	—	—
資本剰余金	510	—	—
利益剰余金	17,472	—	—
その他有価証券評価差額金	6	—	—
資本合計	18,880	—	—
負債資本合計	148,322	—	—
純資産の部			
株主資本	—	24,535	44,285
評価・換算差額等	—	675	△496
純資産合計	—	25,210	43,789
負債純資産合計	—	195,414	225,150

Consolidated / Non-consolidated Statements of Income

連結および単体損益計算書

(単位:百万円)

	単体			連結		
	2006/3	2007/3	2008/3	2006/3	2007/3	2008/3
売上高	75,921	93,438	115,058	77,959	95,607	117,636
売上原価	60,595	72,410	88,722	61,966	73,685	90,179
売上総利益	15,326	21,027	26,336	15,992	21,921	27,457
販売費及び一般管理費	6,038	7,768	8,154	6,563	8,561	9,074
広告宣伝費	1,790	2,061	1,897	1,805	2,072	1,908
報酬・給与手当	1,338	1,448	1,618	1,603	1,753	2,073
賞与	185	—	—	—	—	—
賞与引当金繰入額	145	123	352	169	145	384
退職給付費用	38	49	43	48	59	54
役員退職慰労引当金繰入額	48	—	—	51	—	—
法定福利費	—	—	—	193	—	—
売却時仲介手数料	453	933	1,017	453	933	1,017
租税公課	682	1,019	1,081	691	1,029	1,088
支払手数料	435	668	841	—	—	1,040
減価償却費	88	109	105	—	—	—
貸倒引当金繰入額	1	23	—	—	—	—
その他	831	1,330	1,195	1,546	2,568	1,505
営業利益	9,287	13,258	18,181	9,429	13,359	18,383
営業外収益	290	722	4,304	229	748	4,406
受取利息	1	8	23	4	9	24
受取配当金	67	113	175	12	73	155
匿名組合分配金	107	469	3,936	107	484	2,620
持分法による投資利益	—	—	—	—	—	1,434
家具売却収入	9	—	—	9	—	—
住宅関連収入	8	—	—	8	—	—
受取紹介料	38	—	—	38	—	—
有価証券利息	1	0	—	—	—	—
債権譲渡益	—	—	—	—	87	—
その他	57	129	169	48	93	172
営業外費用	2,192	3,135	4,269	2,200	3,187	4,453
支払利息	1,618	2,316	3,510	1,626	2,332	3,559
株式交付費	—	—	77	—	—	77
社債利息	2	5	4	—	—	—
社債発行費	10	—	—	10	—	—
融資手数料	546	792	540	546	792	616
貸倒引当金繰入額	—	—	72	—	—	—
持分法による投資損失	—	—	—	0	36	—
その他	13	20	64	17	25	160
経常利益	7,385	10,845	18,217	7,458	10,921	18,336
特別利益	223	—	485	225	154	41
固定資産売却益	222	—	—	222	—	8
貸倒引当金戻入益	0	—	19	2	5	32
関係会社清算配当金	—	—	—	—	121	—
持分変動利益	—	—	—	—	21	—
抱合せ株式消滅差益	—	—	465	—	—	—
その他	—	—	0	1	6	0
特別損失	129	4	303	259	5	308
固定資産売却損	123	0	—	123	0	—
固定資産除却損	0	4	18	0	5	22
訴訟引当金繰入額	—	—	233	—	—	233
たな卸資産評価損	6	—	1	—	—	—
減損損失	—	—	—	130	—	—
事業整理損失	—	—	48	—	—	48
事業整理損失引当金繰入額	—	—	1	—	—	—
その他	—	—	0	6	—	3
税引前当期純利益又は 税金等調整前当期純利益	7,479	10,841	18,399	7,424	11,069	18,069
法人税、住民税及び事業税	3,580	5,031	8,513	3,664	5,118	8,616
法人税等調整額	△96	△107	△357	△178	△94	△364
少数株主損失	—	—	—	1	31	35
当期純利益	3,994	5,917	10,243	3,939	6,077	9,852

Consolidated Statements of Cash Flows

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	2006/3	2007/3	2008/3
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	7,424	11,069	18,069
減価償却費	146	155	148
社債発行費	10	—	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△15	21	51
賞与引当金の増減額(△は減少)	35	△16	128
退職給付引当金の増減額(△は減少)	1	1	10
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	45	△8	—
貸倒損失	1	—	—
訴訟引当金の増減額(△は減少)	—	—	233
受取利息及び受取配当金	△17	△83	△179
関係会社清算配当金	—	△121	—
支払利息	1,626	2,332	3,599
匿名組合分配金	△107	△484	△2,620
持分法による投資利益	—	—	△1,434
持分法による投資損失	0	36	—
減損損失	130	—	—
株式交付費	—	—	77
固定資産除却損	0	5	22
固定資産売却損	123	0	—
固定資産売却益	△222	—	△8
持分変動損益	—	△21	—
売上債権の増減額(△は増加)	△155	140	△11
前受金の増減額(△は減少)	△472	△226	2,072
たな卸資産の増減額(△は増加)	△45,354	△49,493	△29,671
仕入債務の増減額(△は減少)	8,460	4,709	△74
前渡金の増減額(△は増加)	2,692	1,316	1,226
役員賞与の支払額	△34	—	—
その他資産の増減額(△は増加)	△1,024	885	—
その他負債の増減額(△は減少)	1,047	730	—
その他	—	—	△388
小計	△25,660	△31,684	△8,749
利息及び配当金の受取額	17	204	159
匿名組合分配金の受取額	36	546	2,690
持分法適用匿名組合の匿名組合分配金受取額	—	—	1,040
利息の支払額	△1,693	△2,311	△3,640
法人税等の支払額	△2,330	△3,629	△7,618
営業活動によるキャッシュ・フロー	△29,631	△36,875	△16,117
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出	△169	△120	—
定期預金の払戻による収入	355	600	151
短期貸付金の増減額(△は増加)	5	△74	—
長期貸付の実行による支出	△1,076	—	—
長期貸付の回収による収入	5	1,077	—
投資有価証券の取得による支出	△3,572	△1,475	△1,403
投資有価証券の売却による収入	—	100	1,788
新規連結子会社の取得による収入	124	0	—
連結子会社の売却による支出	—	△131	—
有形固定資産の取得による支出	△65	△146	△53
有形固定資産の売却による収入	648	—	31
無形固定資産の取得による支出	△39	△48	△149
その他投資の増減額(△は増加)	△37	△132	△175
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,822	△350	190
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額(△は減少)	10,412	△5,297	△2,697
長期借入による収入	63,997	83,900	65,122
長期借入金の返済による支出	△37,348	△44,893	△52,464
社債の発行による収入	461	—	—
社債の償還による支出	△298	△116	△106
株式の発行による収入	—	—	9,685
少数株主への株式の発行による収入	—	200	—
配当金の支払額	△255	△255	△255
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,969	33,538	19,284
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,515	△3,687	3,357
V 現金及び現金同等物の期首残高	15,410	18,925	15,411
VI 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加	—	173	—
VII 現金及び現金同等物の期末残高	18,925	15,411	18,768

株式関連情報

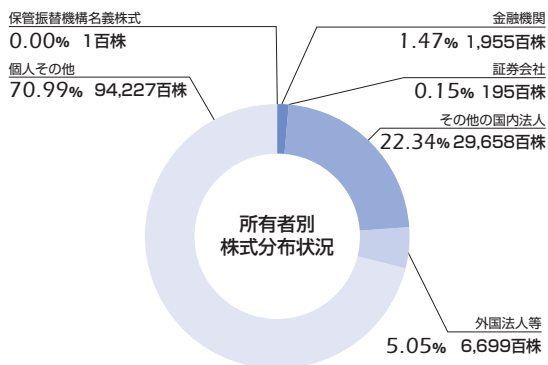
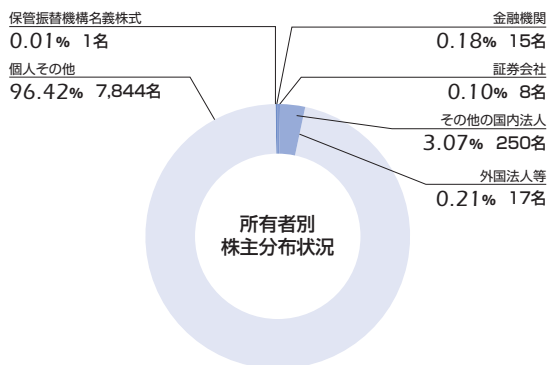
株式の状況(2008年3月31日現在)

発行可能株式総数	34,000,000株
発行株式総数	13,273,700株
株主数	8,135名 ※単元未満株主を除く

大株主一覧(2008年3月31日現在)

株主名	所有株数(千株)	構成比(%)
森本浩義	3,969	29.90
株式会社エテルナ	2,410	18.16
柏木千里	1,200	9.04
森本琢磨	1,200	9.04
ドイチェバンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリー クライアント 613	109	0.82
モリモト従業員持株会	100	0.75
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	100	0.75
ジェービー モルガン チェース バンク 385078	100	0.75
シージーエムエル・ロンドン エクイティ	93	0.70
エイチエスピーシー ファンド サービスズ クライアント アカウント 500 ビー	80	0.60

株式分布状況(2008年3月31日現在)



※単元未満株主を除く

Corporate Data

会社概要

■ 社名	株式会社モリモト (MORIMOTO Co., Ltd.)
■ 設立	1983年7月
■ 本社所在地	東京都渋谷区恵比寿南3-7-4
■ 資本金	57億7,176万円
■ 関連会社	
┌ 連結子会社	株式会社オー・エム・サービス モリモト・アセットマネジメント株式会社 合同会社モリモト飛鳥山MSP 有限責任中間法人WP4、合同会社WP4
└ 持分法適用会社	有限会社フォレスト・ビー・ツーツーを営業者とする匿名組合

役員

代表取締役社長	森本 浩義
常務取締役	中田 正人
取締役	往蔵 裕之
取締役	亀澤 裕幸
取締役	矢野 裕之
取締役	柏木 二郎
取締役	船橋 晴雄 (社外取締役)
常勤監査役	香西 洋 (社外監査役)
監査役	杉本 茂 (社外監査役)
監査役	半田 嘉弘 (社外監査役)
監査役	堀 裕 (社外監査役)

お問い合わせ先

株式会社モリモト

〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南3-7-4
TEL.03-5724-1100(代表) / FAX.03-5724-1119

