

様式第五十の二（第48条第6項関係）

認定事業適応計画の（中間）実施状況の概要の公表 （令和5年度）

1. 認定の日付

令和3年8月27日

2. 認定事業適応事業者の名称

森ビル株式会社

3. 認定事業適応計画の実施期間

開始時期：令和3年8月

終了時期：令和7年3月

4. 認定事業適応計画の実施状況

（1）事業適応計画に係る事業の目標達成状況

入居企業がヒルズの施設の割引利用を、ヒルズアプリを用いて行うことができる福利厚生サービスや、ヒルズアプリからヒルズにおけるイベントへの参加申込をできるようにすることで、ユーザーの様々なデータを取得し個人に最適化したサービスを提供している。この計画のうち、令和5年度は麻布台ヒルズ・虎ノ門ヒルズステーションタワーが竣工・開業したことに伴い、各施設のチケットサイトシステムや飲食店のモバイルオーダーシステムとのヒルズID連携、および麻布台ヒルズにおける駐車場チケットレスサービスを展開した。また、クーポンを用いた施策の拡張に向け、ヒルズアプリのQRを専用端末で読取ることや、利用者が特定のQRを読取ることによってクーポンを配信する機能を開発し、イベント参加者にクーポンを配信して購買を促すといったサービスも展開した。

（2）生産性を相当程度向上させること又はその生産し、若しくは販売する商品若しくは提供する役務に係る新たな需要を相当程度開拓することを示す目標の達成状況

令和5年度においては、＜商業施設事業としての収益＞について、ヒルズネットワークサービスの浸透や、麻布台ヒルズ・虎ノ門ヒルズステーションタワーの竣工・開業に伴い、新規顧客増、クーポン配布等によるリピーターの増加などにより、当初見込みを上回る増加となった。

また、＜オフィス事業に関する収益＞について、オフィスの福利厚生サービスの利用料及び福利厚生クーポンを各施設で利用する際の売上増の観点では、新規顧客獲得に向けて当該サービスの利用料を無料としていることや、麻布台ヒルズ・虎ノ門ヒルズステーションタワーの開業が令和5年の秋にずれ込んだこと、それに伴い想定よりもテナント入居が遅れていること等を背景に当初見込みを下回ることとなった一方、賃料減の抑制の観点では、①複

合施設としての当社施設（ヒルズ）をヒルズネットワークにより連携し、ターゲットクーポンの配布等、魅力的なヒルズライフを享受できることによる賃料減及び②福利厚生サービスの契約・導入により、直接的なヒルズネットワークの体験価値向上による賃料減により、当初見込みを上回る収益増となり、＜オフィス事業に関する収益＞全体としては、当初見込みを上回る増加となった。

（3）財務内容の健全性の向上を示す目標の達成状況

財務内容の健全性については、不動産賃貸業の特性もあり、令和5年度は連結の有利子負債の値がキャッシュフローの18.6倍となった。これは令和4年度の22.7倍と比較し良化している。また、経常収支比率は136.1%となった。

（4）実施した事業適応計画の内容

令和5年度においては、ヒルズネットワークサービスの浸透や、麻布台ヒルズ・虎ノ門ヒルズステーションタワーが竣工・開業したことに伴う、新規顧客増、クーポン配布等によるリピーターの増加を図った。

また、オフィスの福利厚生サービスについては、麻布台ヒルズ・虎ノ門ヒルズステーションタワーが竣工し、本計画に係る各種サービスの提供を前提としたリーシング活動を実施しており、2024年3月末時点の会員数は大きく増加した。

今後、麻布台ヒルズ・虎ノ門ヒルズステーションタワーでのリーシングにおいても、当該サービスの更なる普及を図るとともに、提供開始済のオフィスの福利厚生サービスの導入企業を増加させていく。