

2015年3月期期末決算概況および 2016年3月期通期業績予想

2015年5月12日

1-1 業績ハイライト

- 営業収益は、主に分譲事業の影響で減収。
- 営業利益・経常利益は減益だが、業績予想を上回った。
- 当期純利益は、法人税率引下げの影響等により増益。

(単位：億円)

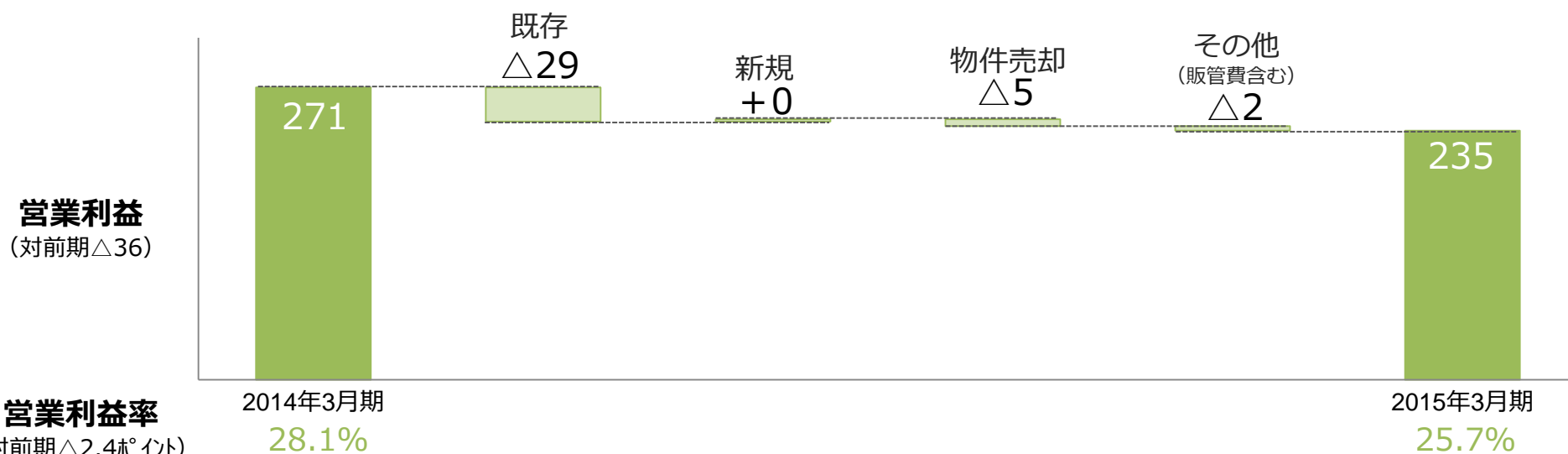
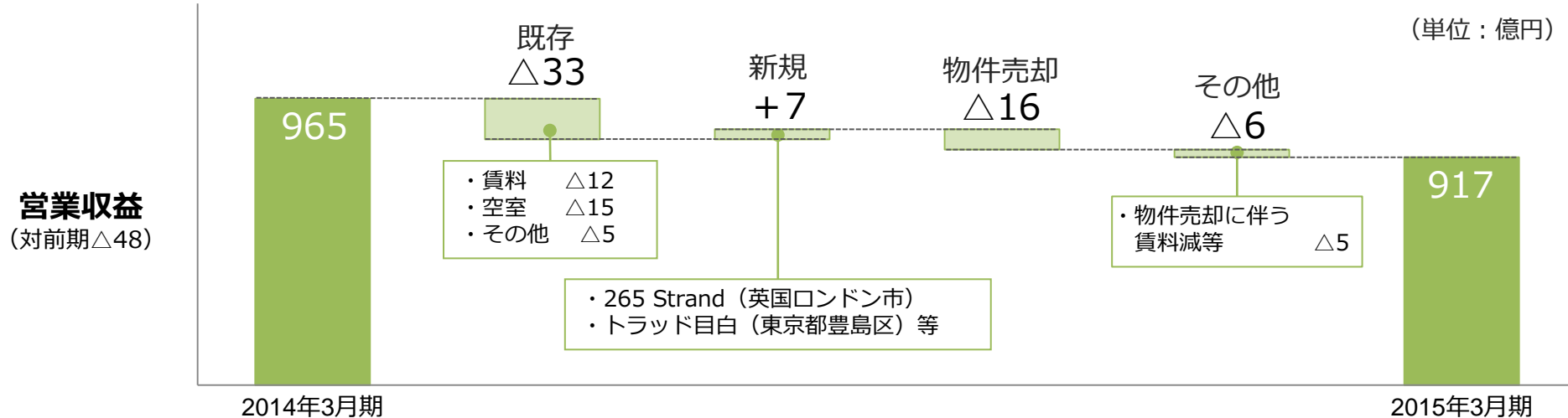
区分	①2014年3月期	②2015年3月期	対2014年3月期 ②-①		③2015年3月期業績予想*1		
			増減	増減率	増減②-③	達成率②/③	
営業収益	1,891	1,520	△371	△19.6%	1,530	△9	99.4%
営業利益	304	248	△56	△18.5%	230	+18	108.0%
経常利益	248	203	△44	△18.0%	185	+18	110.2%
特別利益	85	18	△67	△78.4%			
特別損失	131	33	△97	△74.2%			
税金等調整前 当期純利益	203	188	△14	△7.2%			
法人税等	75	△6	△81 ^{*2}	—			
当期純利益	113	162	+48 ^{*2}	+43.1%	100	+62	162.4%

*1 2014年11月6日発表

*2 法人税率引下げに伴う影響については、P20参照

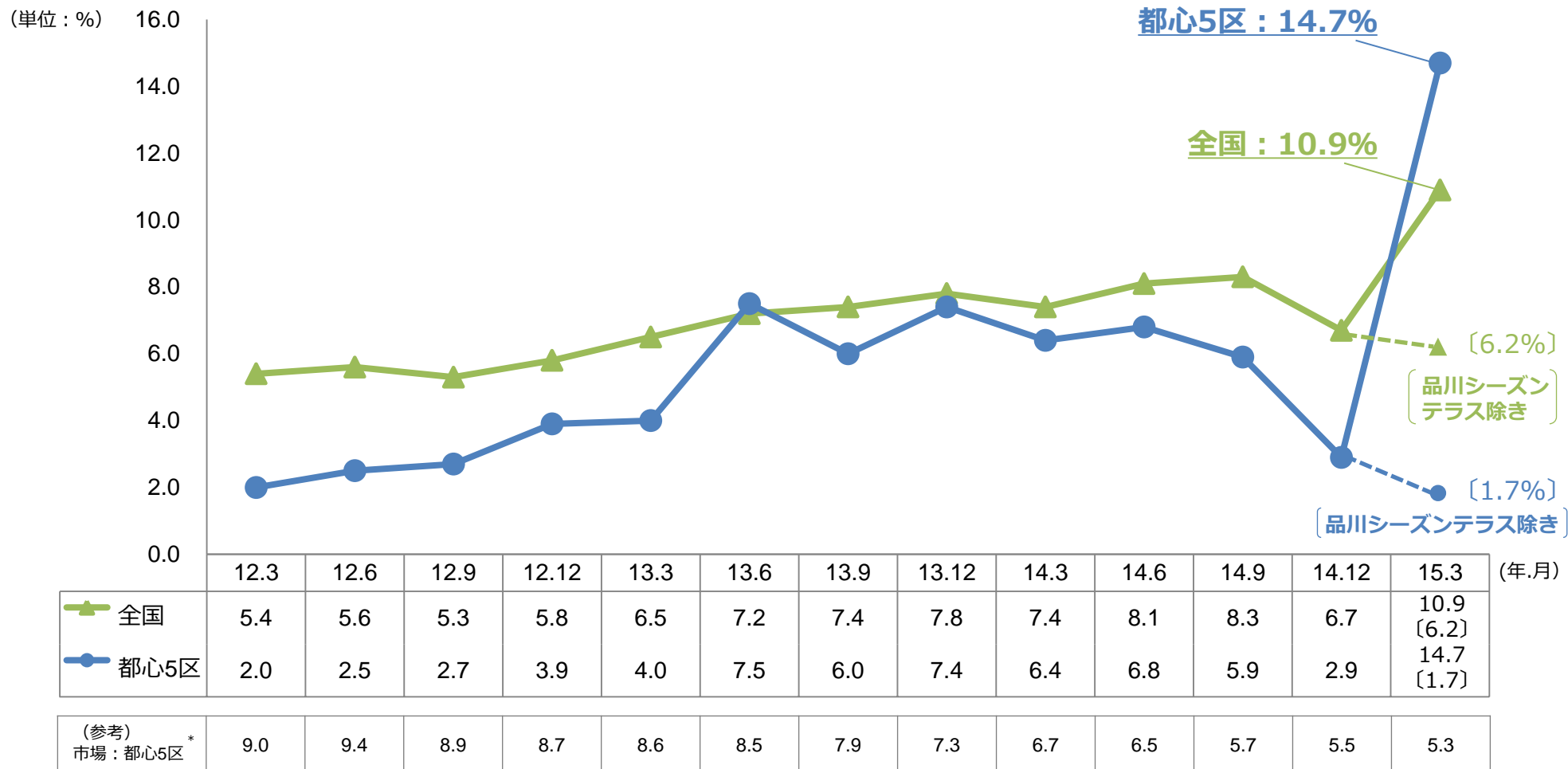
1 - 2 不動産賃貸事業

- 空室率改善、賃料の下げ止まり傾向に伴い、既存物件の営業収益の低下に歯止めがかかりつつある（対前年同期、第4四半期は横ばい）。
- 既存物件の利益も、2015年3月期を底にボトムアウトする見込み。



1-3 空室率

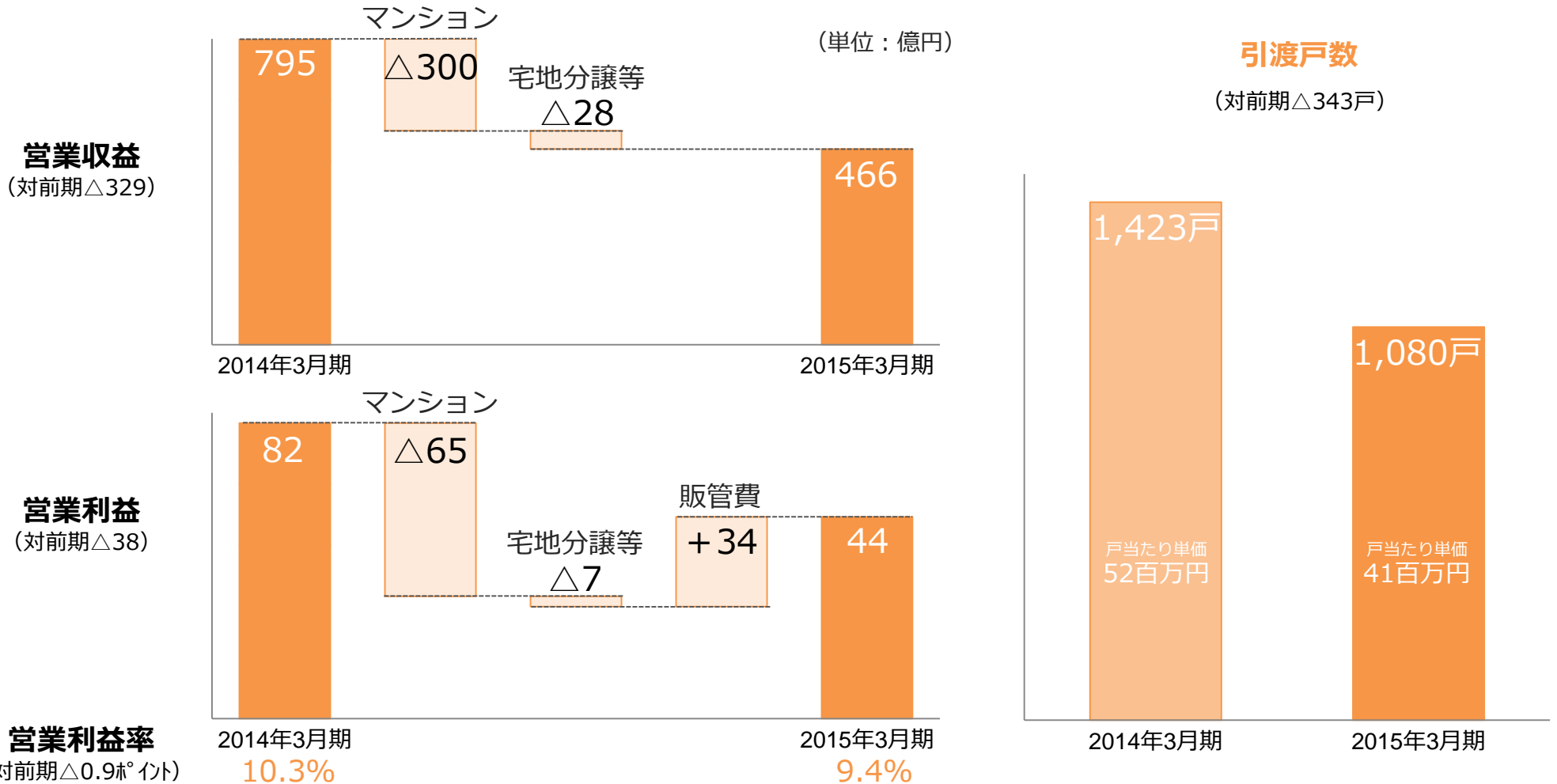
- 既存物件は、リーシング体制の強化等により改善（都心5区は1.7%に低下）。
- 品川シーズンテラスを含めた空室率は、都心5区で14.7%、全国で10.9%。
 - 品川シーズンテラスのグランドオープン時（5月下旬）の契約内定率は5割程度となる見込み。



* 出典：三鬼商事（調査対象物件は基準階面積100坪以上のオフィスビル）

1-4 分譲事業

- マンションの引渡戸数は、消費税増税に伴う2014年3月期の需要増の反動により減少。戸当たり単価も、特に下期において、郊外型・ファミリー向けの比重が高かったことから低下。
- マンションの引渡戸数は計画（1,200戸）を下回ったが、営業利益は業績予想（42億円）を上回る44億円を確保。



1 - 5 総資産

- 固定資産の増加などにより、2014年3月末に比べ+477億円の増加。

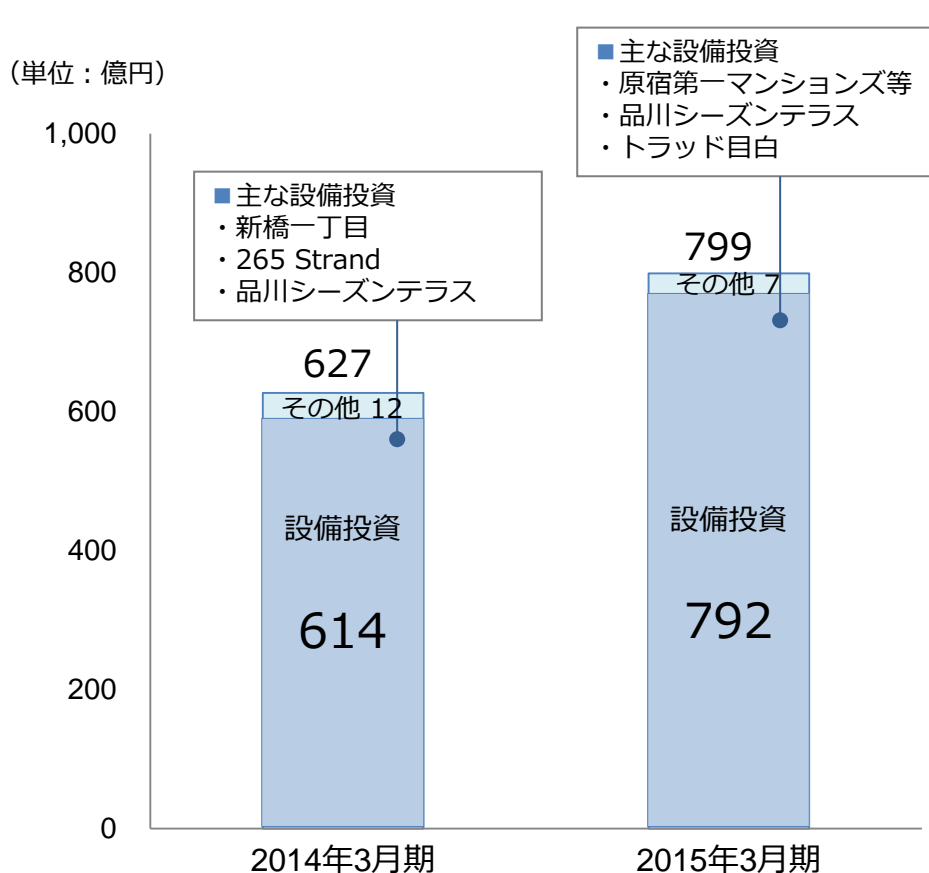
(単位：億円)

区分	2015年3月期末	対2014年3月期末		主な増減要因
		増減	増減率	
資 産 合 計	10,332	+477	+4.8%	
流 動 資 産	1,285	+31	+2.5%	
た な 卸 資 産	935	+150	+19.2%	
(再掲)不動産賃貸事業	343	+127	+59.3%	岩本町ビル取得+71、固定資産からの振替+64
(再掲)分譲事業	589	+24	+4.3%	仕入+388、販売△361
その他の流動資産	349	△119	△25.4%	営業未収入金△124
固 定 資 産	9,047	+445	+5.2%	取得+782、減価償却△229、売却△55、たな卸資産への振替△64

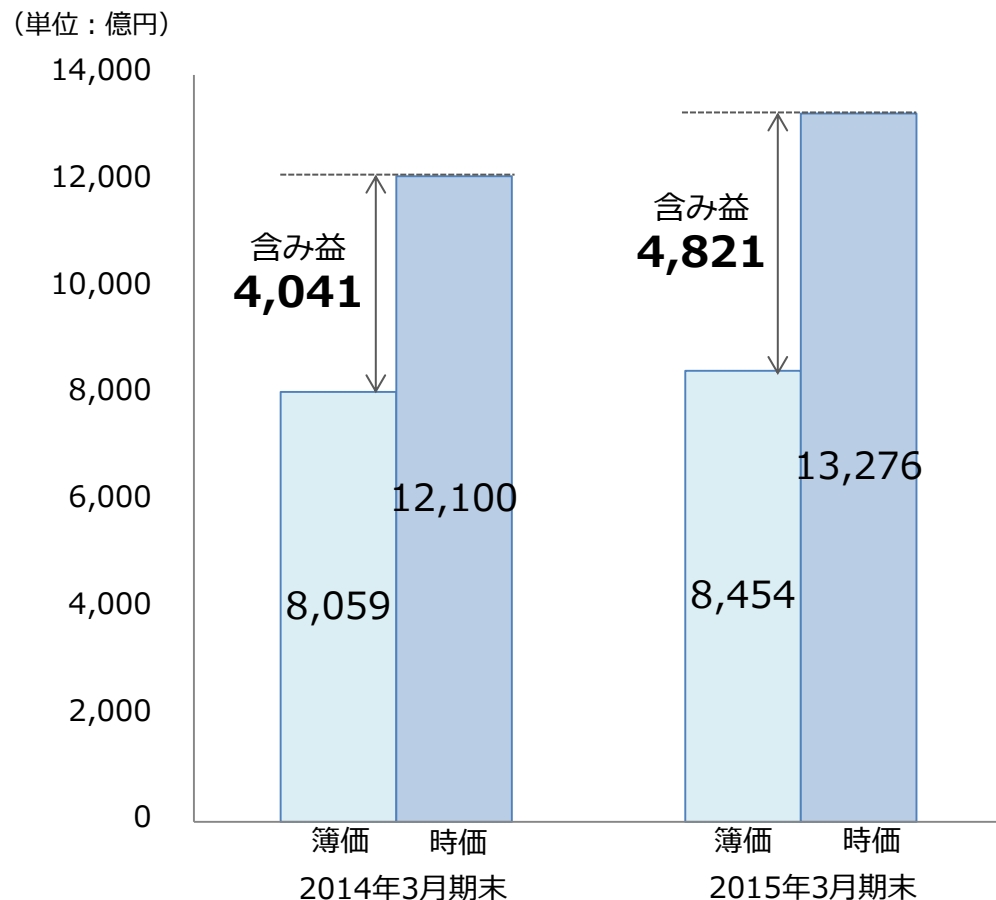
1 - 6 投資額および賃貸等不動産の時価

- 戦略的投資（原宿第一マンションズ）や新規開発物件（品川シーズンテラス等）により、設備投資は拡大（792億円）。
- キャップレートの低下や新規開発により、賃貸等不動産の時価および含み益は増加。

■ 投資額



■ 賃貸等不動産の時価



1-7 負債および純資産

- 設備投資の拡大に伴い、有利子負債は増加。
- 資産組換えに伴うキャッシュインにより、有利子負債をコントロール。
 - グロス：5,471億円（対2014年3月期末+399億円）、ネット：5,269億円（+385億円）。

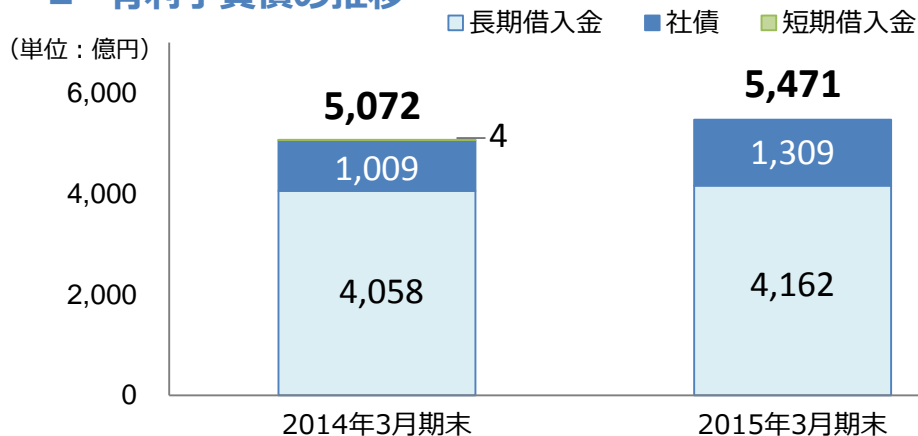
■ 負債および純資産

（単位：億円）

区分	2015年3月期末	対2014年3月期末		主な増減要因
		増減	増減率	
負債合計	7,875	+306	+4.1%	
有利子負債^{*1}	5,471	+399	+7.9%	
その他の負債	2,403	△92	△3.7%	
流動負債	456	+25	+5.9%	設備未払金+71、営業未払金△33
固定負債	1,947	△118	△5.7%	長期設備未払金△48、繰延税金負債△42
純資産合計	2,456	+170	+7.5%	

^{*1} グロスベース

■ 有利子負債の推移



区分	2014年3月期末	2015年3月期末	増減
ネット有利子負債 ^{*2}	4,883億円	5,269億円	+385億円
平均金利	1.24%	1.12%	△0.13
平均残存年数 ^{*3}	5.13年	5.37年	+0.24年

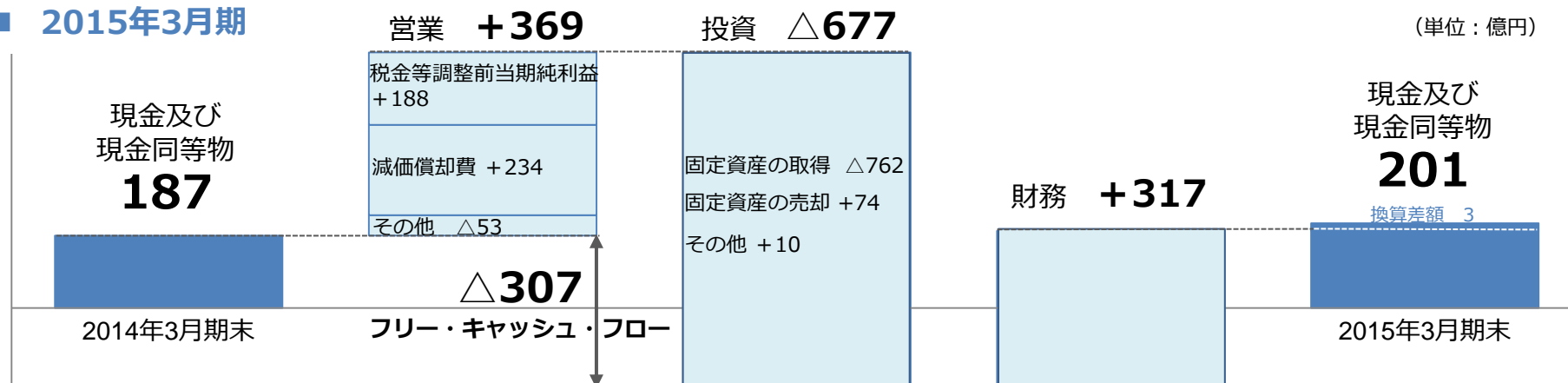
^{*2} ネット有利子負債 = 有利子負債 - (現金及び預金 + その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資)

^{*3} 短期借入金を除く有利子負債を対象

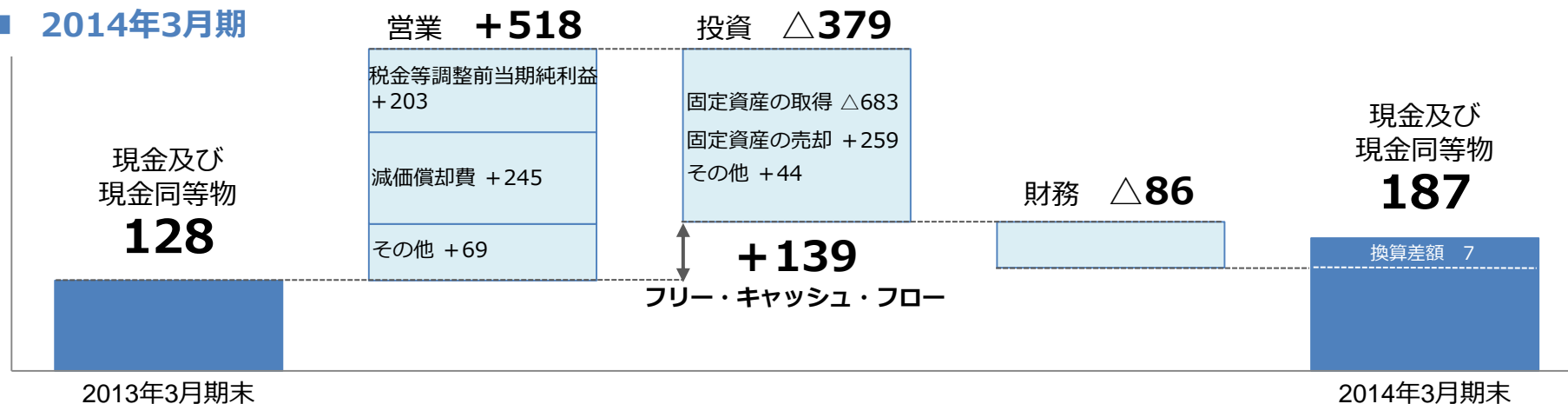
1-8 キャッシュ・フローの状況

- 主に、戦略的投資や新規開発物件への投資が拡大したことにより、フリー・キャッシュ・フローは、△307億円のマイナス。
- 有利子負債の増加に伴い、財務活動によるキャッシュ・フローは、317億円のキャッシュイン。結果、現金及び現金同等物の残高は、対前期+13億円の201億円。

■ 2015年3月期



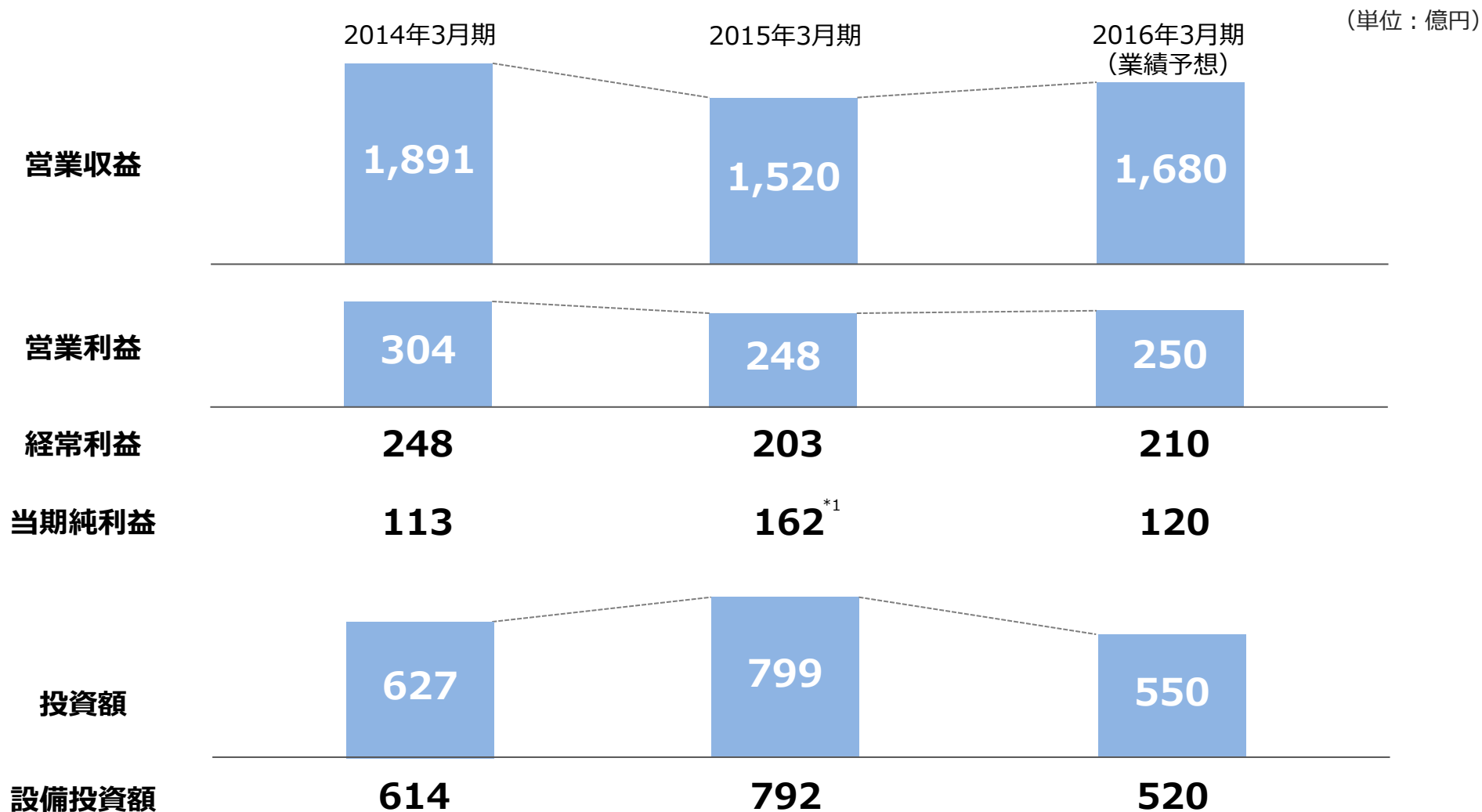
■ 2014年3月期



2 2016年3月期通期業績予想

2-1 業績予想

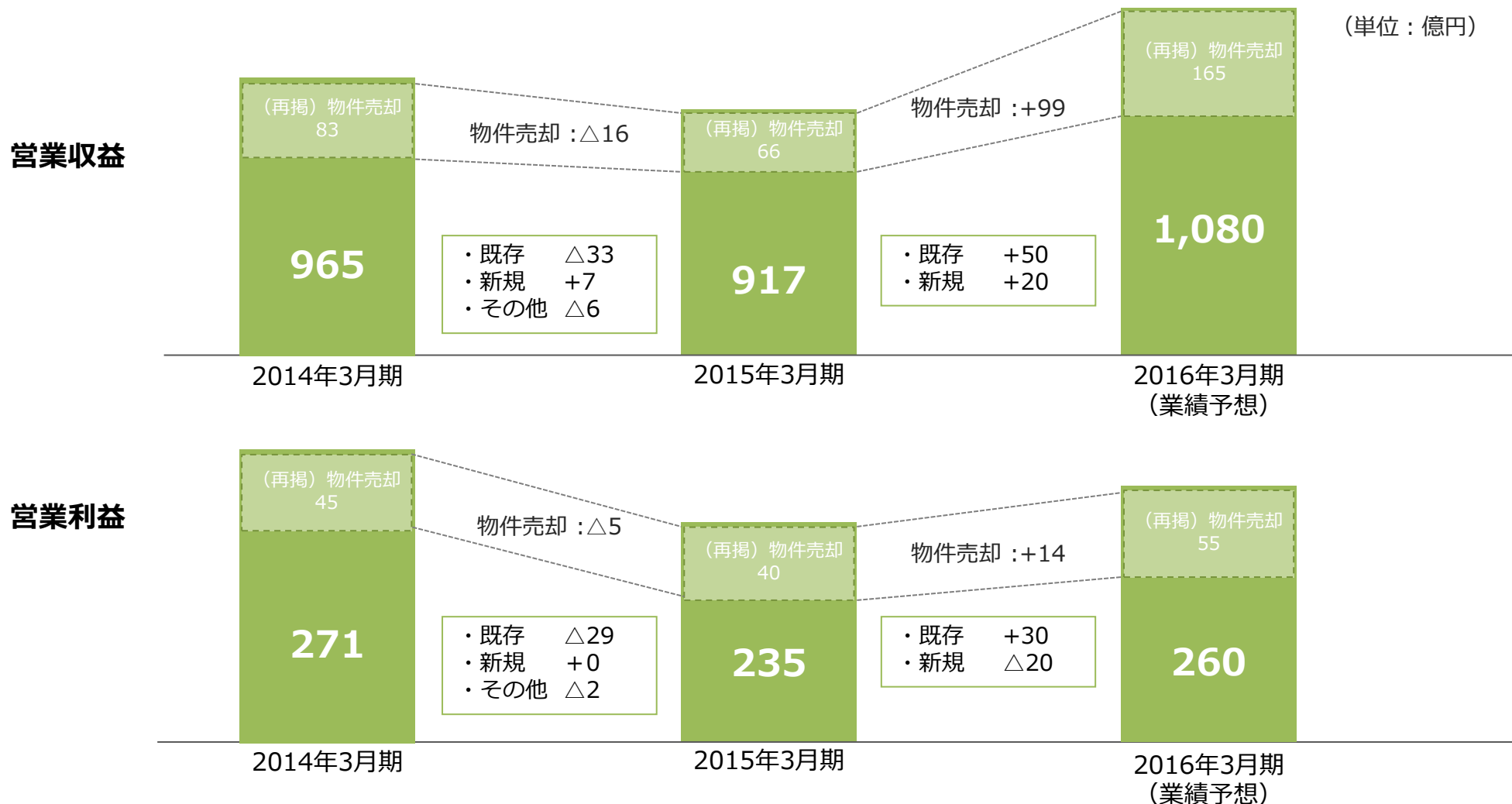
- 主に、不動産賃貸事業の収支改善に伴い、2016年3月期の営業収益、営業利益・経常利益は対前期で増収増益。
- 2016年3月期の当期純利益は、120億円以上の水準を目指す。



*1 法人税率引下げに伴う繰延税金負債等の取り崩しに伴う当期純利益への影響40億円（少数株主利益控除後）を含む

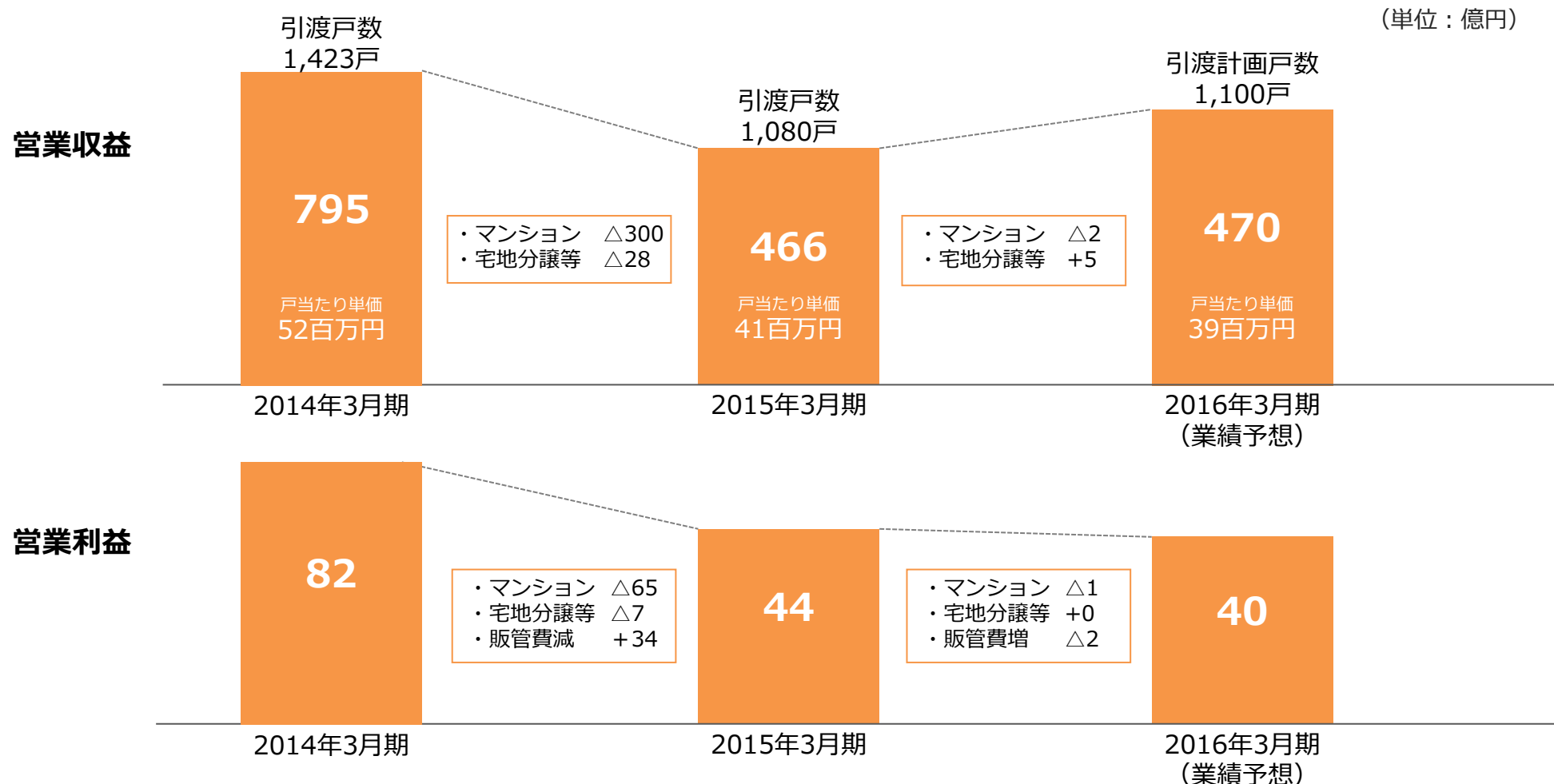
2-2 不動産賃貸事業

- 2016年3月期の既存・新規物件（物件売却除き）は、増収増益へ転換。
 - 営業収益は、空室率改善、賃料下げ止まり傾向により増収（既存+50億円、新規+20億円）。
 - 営業利益は、既存物件が新規物件の開業費等による減益を上回り増益（既存+30億円、新規△20億円）。
- 新規組成する私募リートへの物件売却により、収益・利益を計画（営業収益+99億円、営業利益+14億円）。



2 - 3 分譲事業

- 2016年3月期は、概ね横ばい（増収減益）。
 - 引渡戸数は微増。
 - 戸当たり単価は、前年度の下期に引き続き郊外型・ファミリー向けマンションの比重が高いため、微減。
- 2015年3月期の下期から仕入れ・開発に取り組んでいる高単価物件（北青山等）は、2017年3月期以降に収益貢献する見込み。



2 - 4 財務指標の状況^{*1}

区分	2014年3月期	2015年3月期	2016年3月期 (予想)
ROA (総資産利益率) ^{*2}	3.4%	2.6%	2.6%程度
ROE (自己資本利益率) ^{*3}	6.3%	8.4%	6%程度
ネット有利子負債 / EBITDA ^{*4} ^{*5}	8.9倍	10.9倍	10.5倍程度
ネットD / E レシオ ^{*6}	2.14倍	2.15倍	2.0倍程度
配当性向 ^{*7}	46.4%	32.4% (予定)	43%程度

*1 根拠数値はP25、P26参照

*2 ROA (総資産利益率) = (営業利益 + 持分法による投資利益 + 負ののれん償却額) ÷ { (前期末総資産 + 当期末総資産) ÷ 2 } × 100

*3 ROE (自己資本当期純利益率) = 当期純利益 ÷ { (前期末自己資本 + 当期末自己資本) ÷ 2 } × 100

*4 ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現金及び預金 - その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資

*5 EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

*6 ネットD/Eレシオ = ネット有利子負債 ÷ 純資産

*7 配当性向 = 1株当たり年間配当金 ÷ 1株当たり当期純利益

3 中期経営計画の進捗状況

3-1 中期経営計画の進捗状況（1）

<オフィス・商業事業>

■ 新規プロジェクトの取り組み

- アーバンネット日本橋二丁目ビル（2015年12月竣工予定）
- アーバンネット銀座一丁目ビル（2016年2月竣工予定）
- 大阪ユニバーサルシティ駅前にホテル、ブライダル複合施設を開発（2017年竣工予定）
- 新橋一丁目にオフィス、ホテル複合開発を検討中
- 新風館敷地にホテル、商業複合施設の開発を検討
- 原宿第一マンションズ等を取得し、原宿エリア全体での利活用を戦略的に検討

■ 地域再開発事業への参画

- 新橋駅前再開発事業（検討中）
- 中野区役所・サンプラザ地区再整備事業（提案中） 等

■ その他

- 2019年3月期までに首都圏旗艦ビルBCP対策工事*を実施予定
*首都圏6物件において、約50億円程度の工事を実施
- NTTグループに対するCRE提案強化に向け、専担組織（NTT CRE推進室）を設置（2015年4月）

3-1 中期経営計画の進捗状況（2）

<住宅事業>

■ サービス付高齢者向け住宅等

- NTTグループと連携し、連続的に開発（現時点で、合計10件程度）
 - ・ 津田沼、練馬関町（予定）等の7件については意思決定済み（うち4件については分譲マンション併設予定）

■ 付加価値の高いプロジェクトの推進

- 東京都心（北青山等）、鎌倉市、京都市、芦屋市等の分譲用地仕入れを展開
- プレミア投資法人から、東京都内の高級賃貸マンションを取得（将来の利活用を検討）

<グローバル事業>

■ 2015年1月にボストンで2物件を取得（会計上の連結は2016年3月期）

■ リノベーション事業の進展

- 1 King William Street（ロンドン。2016年8月竣工予定）
- 119 West 25th Street（ニューヨーク。2016年4月竣工予定）

Appendices

セグメント別損益状況

(単位：億円)

区分	①2014年 3月期	②2015年 3月期	対2014年3月期 ②－①		③2015年3月期業績予想*1			④2016年3月期 業績予想	
			増減	増減率	増減 ②－③	達成率 ②/③			
賃貸	営業収益	965	917	△48	△5.0%	903	+14	101.6%	1,080
	営業利益	271	235	△36	△13.3%	231	+4	102.0%	260
	営業利益率	28.1%	25.7%	△2.4	－	25.6%	+0.1	－	24.1%
分譲	営業収益	795	466	△329	△41.4%	505	△38	92.3%	470
	営業利益	82	44	△38	△46.4%	42	+2	104.9%	40
	営業利益率	10.3%	9.4%	△0.9	－	8.3%	+1.1	－	8.5%
その他	営業収益	185	188	+2	+1.6%	168	+20	112.1%	190
	営業利益	17	24	+7	+43.7%	17	+7	146.2%	20
	営業利益率	9.3%	13.2%	+3.9	－	10.1%	+3.1	－	10.5%

*1 2014年11月6日発表

物件売却の影響等

(単位：億円)

区分	①2014年3月期		②2015年3月期		対2014年3月期 ②-①	
					増減	増減率
営業収益	たな卸資産の売却〔1Q〕 (アーバンネット入船ビル等)	83	たな卸資産の売却〔2Q〕 (地方圏賃貸マンション)	66	△16	△19.7%
営業利益		45	たな卸資産の売却*〔4Q〕 (地方圏賃貸マンション等) * NU-9ファンド組成	40	△5	△11.9%
特別利益	固定資産の売却〔3Q〕 〔グランパーク持分、 UDX持分等〕 〔参考〕 売却額(合計) 175億円	85	固定資産の売却〔1Q、4Q〕 〔首都圏賃貸マンション、 地方オフィスビル等〕 〔参考〕 売却額 50億円	18	△67	△78.4%
特別損失	固定資産売却損〔3Q、4Q〕 〔参考〕 売却額(合計) 86億円	87	固定資産売却損〔4Q〕 〔参考〕 売却額 18億円	6	△80	△92.0%
(参考)						
特別損失 (物件売却以外)	減損損失	28	減損損失	14	△13	△48.9%
	固定資産除却損	14	固定資産除却損	12	△2	△17.3%

法人税率引下げ影響

(単位：億円)

区分	①2014年3月期	②2015年3月期	増減 ②-①
法人税等 (a)	75	△6	△81
法人税率引下げ影響 (b) *1	—	△59	△59
法人税率引下げ影響除き (a)-(b)	75	53	△21
少数株主損益調整前当期純利益等 (a)	128	194	+66
法人税率引下げ影響 (b)*1	—	59	+59
法人税率引下げ影響除き (a)-(b)	128	135	+7
少数株主利益 (a)	14	32	+17
法人税率引下げ影響 (b)*2	—	19	+19
法人税率引下げ影響除き (a)-(b)	14	13	△1
当期純利益 (a)	113	162	+48
法人税率引下げ影響 (b)*3	—	40	+40
法人税率引下げ影響除き (a)-(b)	113	121	+8

*1 法人税率引下げに伴う繰延税金負債等の取り崩しに伴う法人税等の減

*2 59億円の影響のうち、少数株主に帰属する利益

*3 59億円の影響のうち、当社に帰属する利益

2015年3月期の主な竣工物件



トラッド目白

所在	東京都豊島区目白
主な用途	商業（店舗数：16店舗）
土地面積	1,676㎡
延床面積	7,575㎡
貸付可能面積	約4,000㎡
階数	地上4階、地下2階
着工	2013年4月
竣工	2014年10月 〔開業：2014年11月〕



品川シーズンテラス

所在	東京都港区港南
主な用途	オフィス、商業
土地面積	49,547㎡（全体）
延床面積	202,666㎡（全体）
貸付可能面積	約130,000㎡（オフィス全体）
階数	地上32階、地下1階
着工	2012年2月
竣工	2015年2月 〔グランドオープン：2015年5月（予定）〕

2016年3月期の主な竣工予定物件



アーバンネット日本橋二丁目ビル

所在 東京都中央区日本橋

主な用途 オフィス

土地面積 1,687㎡

延床面積 14,795㎡

貸付可能面積 約9,400㎡

階数 地上10階、地下1階

着工 2014年6月

竣工 2015年12月（予定）



アーバンネット銀座一丁目ビル

所在 東京都中央区銀座

主な用途 オフィス

土地面積 1,737㎡

延床面積 11,720㎡

貸付可能面積 約7,500㎡

階数 地上8階、地下1階

着工 2014年11月

竣工 2016年2月（予定）

2015年3月期の主な引渡マンション

■ 2014年3月期竣工物件

名称	所在	総戸数
ウェリスタワー愛宕虎ノ門	東京都港区	110戸
ウェリス六本木	東京都港区	94戸
ウェリス有栖川	東京都港区	57戸
ウェリス代官山猿楽町	東京都渋谷区	44戸
ウェリス稲毛（ルーセント）	千葉県千葉市	466戸
ジオ西宮北口ガーデンズ	兵庫県西宮市	414戸

■ 2015年3月期竣工物件

名称	所在	総戸数
ウェリス錦糸町 北斎通り	東京都墨田区	56戸
ウェリス川崎大師	神奈川県川崎市	62戸
ウェリス稲毛（オアシス・グロウ）	千葉県千葉市	463戸
ウェリスつくば研究学園テラス	茨城県つくば市	86戸
ジオ新町	大阪府大阪市	382戸
ウェリス鶴見緑地	大阪府大阪市	272戸
ウェリス西天満	大阪府大阪市	56戸
ウェリス門戸厄神	兵庫県西宮市	29戸
ウェリス西宮北口 コンフェール林田	兵庫県西宮市	29戸
ウェリス南持田 緑彩苑	愛媛県松山市	128戸
ウェリス平尾山荘	福岡県福岡市	63戸

*総戸数はシェア等勘案前

2016年3月期の主な引渡予定マンション

■ 2015年3月期竣工物件

名称	所在	総戸数
ウエリス稲毛（オアシス・グロウ）	千葉県千葉市	463戸
ウエリス西天満	大阪府大阪市	56戸
ウエリス門戸厄神	兵庫県西宮市	29戸
ウエリス西宮北口 コンフェール林田	兵庫県西宮市	29戸
ウエリス南持田 緑彩苑	愛媛県松山市	128戸

■ 2016年3月期竣工物件

名称	所在	総戸数
ウエリス銀座二丁目	東京都中央区	54戸
ウエリス茅場町	東京都中央区	27戸
ウエリス南千住	東京都荒川区	52戸
ウエリスアーデル小金井緑町	東京都小金井市	24戸
ウエリス鎌倉由比ヶ浜	神奈川県鎌倉市	20戸
ウエリス柏	千葉県柏市	52戸
ウエリス津田沼	千葉県船橋市	58戸
ウエリス検見川浜レジデンス	千葉県千葉市	98戸
ウエリス南流山 （PROJECT D.N.A. マンション街区）	千葉県流山市	345戸
ウエリスつくば研究学園レジデンス	茨城県つくば市	149戸
ウエリス難波宮 上町	大阪府大阪市	56戸

*総戸数はシェア等勘案前

財務指標 根拠数値 (1)

(単位：百万円)

	2014年3月期	2015年3月期	2016年3月期 (予想)
ROA [(a+b+c)÷ {(d+e)÷2} ×100] %	3.4	2.6	2.6%程度
a 営業利益	30,458	24,836	25,000
b 持分法投資損益	71	45	100
c 負ののれん償却益	1,853	1,780	2,000
d 前期末総資産	941,050	985,507	1,033,220
e 当期末総資産	985,507	1,033,220	1,016,000

自己資本 [a-b]	185,616	200,910	208,000
a 純資産	228,591	245,641	254,000
b 少数株主持分	42,975	44,730	46,000

ROE [a÷ {(b+c)÷2} ×100] %	6.3	8.4	6%程度
a 当期純利益	11,343	16,235	12,000
b 前期末自己資本	176,221	185,616	200,910
c 当期末自己資本	185,616	200,910	208,000

財務指標 根拠数値 (2)

(単位：百万円)

		2014年3月期	2015年3月期	2016年3月期 (予想)
ネット有利子負債 [a-b-c]		488,345	526,925	509,000
a 有利子負債		507,253	547,189	529,000
b 現金及び預金		18,313	17,891	18,000
c その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資		595	2,372	2,000
EBITDA [a+b]		55,025	48,311	49,000
a 営業利益		30,458	24,836	25,000
b 減価償却費		24,566	23,474	24,000
ネット有利子負債/EBITDA倍率 [a÷b]	倍	8.9	10.9	10.5倍程度
a ネット有利子負債		488,345	526,925	509,000
b EBITDA		55,025	48,311	49,000
ネットD/Eレシオ [a÷b]	倍	2.14	2.15	2.0倍程度
a ネット有利子負債		488,345	526,925	509,000
b 純資産		228,591	245,641	254,000
配当性向 [a÷b×100]	%	46.4	32.4	43%程度
a 1株当たり年間配当金	円	16.00	16.00	16.00
b 1株当たり当期純利益	円	34.46	49.33	37円程度

本資料における、当社の計画、戦略および意見並びにその他の記述のうち、歴史的事実でないものは、将来の業績に関する見通しであり、リスクや不確実性を内包するものです。これらは、現在入手可能な情報をもとにした当社の仮定および意見に基づいており、実際の業績は、環境の変化およびその他の事由により、大きく異なる可能性があります。

これらの情報の掲載は投資勧誘を目的にしたものではありません。情報に依拠して投資判断を下すことはお控えいただき、投資に関するご決定は皆さまご自身のご判断で行うようお願いいたします。

特に断りのない場合、本資料は日本において一般に公正妥当と認められた会計原則に基づいて作成しています。